الحماية الجنائية لمشترى العقار تحت التشييد



الدكتور
محمد فتحى شحته إبراهيم دياب
دكتوراه فى القانون الجنائى



٠٠٢٠١٠٠٢٧٢٨٨٢٢

الحماية الجنائية
لمشترى العقار تحت التشييد

الدكتور
محمد فتحى شحته إبراهيم دياب
دكتوراه فى القانون الجنائى

الطبعة الأولى

2015م

الناشر

مكتبة الوفاء القانونية

موبايل: 00201003738822

تليفون 002035404480 الإسكندرية

بسم الله الرحمن الرحيم

(أَفَمَنْ أَسَّسَ بُنْيَانَهُ عَلَى تَقْوَى مِنَ اللَّهِ وَرِضْوَانٍ خَيْرٌ أَمْ مَنْ أَسَّسَ بُنْيَانَهُ عَلَى شَفَا جُرُفٍ هَارٍ فَانْهَارَ بِهِ فِي نَارِ جَهَنَّمَ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ (109))

صدق الله العظيم

(سورة التوبة ـ آية رقم 109)

المقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم

تمهيد:

من الطبيعى فى ظل الأزمة السكانية أن يصبح المعروض من الوحدات السكنية أقل بكثير من الطلب عليها . ويترتب على ذلك منطقيا - أن يتزاحم راغبو السكن ، وهم كثير ، على المعروض منه ،وهو قليل ، فتكثر المشاكل وتتفاقم يوم بعد يوم . مثل مشكلة المقدم والخلو وبيع الوحدات السكنية لأكثر من مشترى ،وعدم الإلتزام بالأسعار المعلن عنها ، وعدم تسليم الوحدات المتفق عليها ، أو التأخر على أحسن الفروض فى تسليمها ، والغش فى مواد البناء . وغير ذلك من المشاكل التى يعيشها المجتمع المصرى منذ زمن بعيد .

ويمكن القول أن تملك العقارات بات أمرا لا يقدر عليه إلا الموسرون من الناس خاصة فى المدن الكبرى حيث تزداد نسبة السكان ويكثر الطلب على العقارات فترتفع أسعارها لتصل إلى مبالغ جد كبيرة[1].

---

(1) د . ضحى محمد سعيد عبد الله النعيمى : مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانونى ، دراسة مقارنة ، مجلة الشريعة والقانون ، كلية القانون ، جامعة الإمارات العربية المتحدة ، السنة 26 ، العدد التاسع والأربعون ، يناير 2012 ، ص 224 -

وكان من نتائج هذه الأزمة ، ونتيجة لقلة المعروض من الوحدات السكنية ، أن حاول كل من يرغب فى السكن أن " يؤمن نفسه من مزاحمة الآخرين الراغبين مثله فى السكن وأن يحصل على " أولوية " على غيره من المتزاحمين ، فنشأت " ظاهرة بيع المبنى وهو فى مرحلة التشييد (1).

وقد ساعد على انتشار ظاهرة بيع المبانى تحت الإنشاء أنها تحقق مصالح البائع والمشترى على حد سواء ، فضلا عن أنها تتلاءم مع ظروف المجتمع واحتياجاته الحالية . فهى تحقق ـ من ناحية المصالح المادية للمشترى وتحقق له الطمأنينة النفسية ، فالمشترى لا يستطيع عادة أن يدفع الثمن كاملا مرة واحدة فى وحدة سكنية جاهزة ، وأمام هذه المعضلة بدأ المشترى يفكر فى إتباع هذه الوسيلة التى تحقق له هدفه فى الحصول على وحدة سكنية بدفع الثمن تدريجيا فى صورة أقساط وحجز المسكن الذى يريده فى الوقت الذى يناسب ظروفه .

= ومابعدها

(1) د . محمد المرسى زهرة : بيع المبانى تحت الإنشاء ، دراسة مقارنة فى القانون الفرنسى والمصري والكويتي ، الطبعة الأولى ، سيد عبد الله وهبة بالقاهرة ، 1987 ، ص 5 وما بعدها ؛ وفى نفس المضمون :

د . مصطفى عبد السيد الجارحى : ملكية الشقق ، دراسة عملية وفقهية مقارنة ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، 1977 ، ص 230.

ومن ناحية أخرى تحقق هذه الوسيلة مصلحة البائع ، حيث تساعده على تمويل مشروعه من المقدم الذى يدفع المشترى والأقساط التى يدفعها راغب شراء هذه الوحدات السكنية . وهكذا بإتباع هذه الطريقة يعود النفع على الجميع سواء المشترى أو البائع .

ولكن ليس الأمانى بالتمنى ، فبالرغم من أن هذه الظاهرة تحقق مصالح كافة الأطراف وتلاءم ظروف الأفراد والمجتمع ،ظهر فى ظل غياب تنظيم تشريعى لها من حاول من أصحاب النفوس الضعيفة والضمائر المنعدمة استغلال الأزمة السكانية وحاجة الأفراد إلى مثل هذه الوسيلة للحصول على وحدة سكنية ، فاتبعوا طريق الشيطان فى عدم اكتمال الكثير من هذه المشروعات وبيع الوحدة السكنية لأكثر من شخص والنصب على أصحاب هذه الحاجة مما سبب ضررا بليغا للأفراد والمجتمع .

وتؤثر الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية فى تطور القانون ولم يسلم قانون العقوبات من التأثر بهذه التطورات ، وقد ظهرت مصالح جديدة لا تكفى فيها الحماية المدنية ، مما استدعى تدخل قانون العقوبات بسلاح العقاب(1).

---

(1) د . محمد محمد مصباح القاضى : الحماية الجنائية للعقود المدنية ، رسالة دكتوراه ،جامعة القاهرة ، 1987 ، ص 1 .

والأصل أن العلاقات التعاقدية تدخل فى المجال الخاص كما أن الاهتمام الأساسى لقانون العقوبات هو حماية الأطراف عند إبرام العقد، حتى يكتمل وجود الرضا حرا وصحيحا وسليما . فإذا تحققت هذه الشروط فإن العقد يعد شريعة المتعاقدين .

غير أن عدم تنفيذ هذا العقد لا يكون جريمة جنائية ، لذلك لا يهتم قانون العقوبات كثيرا بمعاقبة عدم تنفيذ العقود المدنية ، أو تنفيذها المشوب بعيب (1).

وينعقد الإجماع على تأكيد أن قانون العقوبات ، من حيث المبدأ ،يعد أجنبيا عن مجال تنفيذ العقود المدنية (2). فالأصل أن عدم تنفيذ العقد يؤدى إلى توقيع جزاءات مدنية من أنواع مختلفة دون أن يرتب أدنى مسئولية جنائية (3).

---

(1) د . محمد عيد الغريب : تدخل قانون العقوبات فى مجال تنفيذ العقود المدنية ، الطبعة الأولى ، مكتب غريب بالقاهرة ، 1988 ، فقرة رقم 1 ، ص 3 .

(2)Levasseur (G) : Rapport sur les sanction s de l'inexécution des contrats Droit pénal francais , trav , de lass , Henri Capitant , T , xvil , paris , 1968 , p.318 et s

أشار إليه د . محمد عيد الغريب : تدخل قانون العقوبات فى مجال تنفيذ العقود المدنية نفس المرجع السابق ، ص 3 ، هامش رقم 2

(3) وذلك استنادا إلى قاعدة مؤداها عدم الجمع بين المسئولية الجنائية والتعاقدية ، وهو ما يستتبع إبعاد قانون العقوبات عن الجزاءات المفروضة على المتعاقدين فى القانون الخاص ، للمزيد راجع د . محمد عيد الغريب : تدخل قانون العقوبات فى مجال تنفيذ العقود المدنية ، نفس المرجع السابق ، ص 3 ، هامش رقم 3.

& أهمية تدخل قانون العقوبات :

اعترف الفقه الجنائى الحديث لقانون العقوبات بدور إيجابى فى حماية المصالح التى تبدو من وجهة النظر المتطورة للمشرع جديرة بالحماية من أجل تحقيق الأهداف المتطورة للمجتمع .

ونتيجة لذلك تزايد التدخل التشريعى الجنائى عندما وجدت صور جديدة للتجريم تعنى بالقيم الاجتماعية التى يتعين أن تكون محل حماية جنائية .

ويمكن القول أيضا أن الجزاء الجنائى يعتبر أكثر فعالية من الجزاء المدنى ـ لعدم كفايته فى مواجهة الإخلال بقواعده[1] لأنه أكثر ردعا وأكثر سرعة معا .

---

(1) يرجع عدم كفاية جزاءات القانون المدنى إلى عدة اعتبارات منها :

⇦ الدعاوى التى تؤدى إلى هذه الجزاءات غالبا لا يتم تحريكها ، فطلبات التعويض لا تقدم وأغلب الجرائم التى تقع بالمخالفة لقواعد القانون الخاص لا يترتب عليها اضطراب إجتماعى أو حتى خلل ظاهر وغالبا لا يهتم المجنى عليه بالجزاء .

⇦ شروط تطبيق جزاءات القانون المدنى تكون أحيانا من الصعب توافرها . فلكى نحصل على الحكم بالتعويض ينبغى إثبات الضرر ، علاوة على الضرر أن يكون الخطأ المرتكب هو سبب الضرر .

⇦ جزاءات القانون المدنى لا تتناسب غى الغالب مع خطورة مخالفة قواعد القانون المدنى أو الضرر الذى تحقق .

⇦ الإجراءات القضائية للقانون المدنى تكون بطيئة ومن السهل الهروب منها – فلكى نحصل على الصيغة التنفيذية يلجا المجنى عليه فى مخالفة التزامات القانون المدنى إلى الإجراءات المدنية البطيئة وباهظة التكاليف

⇦طرق التنفيذ المدنية لا تصل إلى شئ .=

كما أن المتعاقد المضرور يستفيد من كل الأدلة المقدمة من سلطة الاتهام وأيضا من كل ضمانات التعويض التى ترتبط بالحكم الجنائى . ويضاف إلى ذلك أن تدخل قانون العقوبات لحماية تنفيذ الالتزامات التعاقدية المدنية لا يحصل عليها إلا بعد إجراءات طويلة ومكلفة كما أنها تتسم بعدم الفاعلية والكفاية(1).

ويمكن القول أيضا أن تدخل قانون العقوبات يعد أسرع من الطريق المدنى وأقل منه فى الشكلية ، كما تعد فاعلية قانون العقوبات لا تقف عند حد مظهره الجزائى ، فطرق البحث والتحرى التى يملكها القاضى الجنائى تسهل إقامة الدليل ، وعلاوة على ذلك يمنح قانون العقوبات للمتعاقد المضرور مزايا لا يستطيع الحصول عليه فى القانون المدنى ، فالمجنى عليه يستفيد من الأدلة المقدمة من سلطة الاتهام . فى حين أنه عند اختيار الطريق المدنى

- ⇦ التعويض الذى يحصل عليه المجنى عليه أو المضرور يكون مضمونا أمام المحكمة الجنائية لإمكانية تنفيذه بوسيلة الإكراه البدنى .

⇦ يعد تدخل قانون العقوبات خير ضمان لاحترام قواعد القانون المدنى، حيث يتضمن قانون العقوبات أحكاما آمرة تنطوى على القمع والزجر ، مما يمتثل لها المتعاقدين وإلا تعرضوا للجزاء ، وعلى ذلك فإن إرادة الأطراف تجد نفسها محصورة فى شبكة من القواعد الملزمة .

للمزيد راجع : د . محمد محمد مصباح القاضى : الحماية الجنائية للعقود المدنية ،نفس المرجع السابق ، ص 115 وما بعدها .

(1) Jean Hemard : Les sanctions penales en droit prive thése lille , 1946 , p .55 et s .

الحصول عليه فى القانون المدنى ، فالمجنى عليه يستفيد من الأدلة المقدمة من سلطة الاتهام . فى حين أنه عند اختيار الطريق المدنى يصطدم المجنى عليه بمبدأ حياد القاضى . وأخيرا يستفيد المجنى عليه من كل ضمانات التعويض الى ترتبط بالحكم الجنائى [1].

تقسيم :

أولا : مفهوم بيع العقار تحت التشييد .

ثانيا : الحماية الجنائية لمشترى العقار تحت التشييد من الإعلانات المضللة

ثالثا : جريمة نصب بائع العقار تحت التشييد على المشترى .

رابعا : جريمة الإخلال بواجب الأمانة من بائع العقار تحت التشييد .

مبحث خامس: تجريم البناء دون وضع لافته .

مبحث سادس: تجريم عدم الإبقاء على لافتة الأعمال المخالفة فى مكانها واضحة البيانات .

مبحث سابع: تجريم عدم وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال فى مكان ظاهر من مدخل العقار .

---

(1) د . محمد محمد مصباح القاضى : الحماية الجنائية للعقود المدنية ، نفس المرجع السابق ، ص 118 وما بعدها .

المبحث الأول

مفهوم بيع العقار تحت التشييد

& **خطوات إبرام عقد بيع العقار تحت التشييد** [1]:

❖ يشترى شخص أو شركة قطعة أرض صالحة للبناء ويقوم بتحضيرها للبناء (دراسة جدوى ، رخصة بناء) وذلك على نفقته الخاصة .

❖ بعد أن ينهى المشيد جميع الإجراءات القانونية والعملية بشكل سليم وتصبح الأرض جاهزة لعملية البناء ، ويتم عمل إعلان بوسيلة مرئية أو مسموعة أو على واجهة قطعة الأرض المعدة للبناء باستعداد - البائع - لبيع هذه العقارات ، وهذا يتم فى الغالب قبل الشروع فى عملية البناء - مثل الأرض الموجودة فى مدينتى - أو بعده بزمن يسير وتسمى هذه العملية بالبيع على الطاير .

❖ يحضر الشخص الذى يرغب فى الشراء إلى مكتب هذه الشركة أو مكتب البائع ، فيتم إطلاعه على النقاط الآتية :

⇦ موقع الأرض المراد تشييد البناء فيها (وربما عاين العميل - المشترى - الأرض بنفسه) .

---

(1)د . ضحى محمد سعيد عبد الله النعيمى : مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانونى ، نفس المرجع السابق ، ص 229 وما بعدها ؛ د . محمد توفيق رمضان البوطى : البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها ، الطبعة الثالثة ، دار الفكر ببيروت ، 2005 ، ص 182 .

⇦ لوح هندسية وصور ومجسمات دقيقة تبين مساحة وشكل المشروع كله ، بالإضافة إلى ذكر ما يتضمنه من عقارات أو لوح تبين بدقة تصف الشقة أو المخزن أو المحل المراد بيعه ، وجميع التفاصيل اللازمة .

❖ **يتم الاتفاق بين البائع والمشترى على الأمور الآتية :**

⇦ يتم تحديد ثمن العقار بمبلغ معين ، بعملة معينة ، غير قابل للتعديل .

⇦ يدفع المشترى جزءا من الثمن يعتبر دفعة أولى وقت التوقيع على العقد.

⇦ يتم الاتفاق على تقسيط المبلغ الباقى على إقساط شهرية معلومة (وربما سنوية) لمدة معلومة .

⇦ يتم الاتفاق على أجل معلوم لتسلم المبيع موضوع العقد على شرط أن يلتزم المشترى بالأقساط المحددة فى أوقاتها ، وفى الغالب تكون مدة التقسيط أطول من مدة التسليم .

ولتوضيح ماهية هذا العقد ، سنتناول فيما يلى تعريف هذا العقد العناصر الضرورية فى هذا التعريف .

المطلب الأول

تعريف عقد بيع المبانى تحت التشييد

سنتناول فيما يلى عرض التعريف التشريعى، والتعريف الفقهى لعقد بيع المبانى تحت التشييد .

الفرع الأول

التعريف التشريعى لعقد بيع العقار تحت التشييد

عرف المشرع الإماراتى هذا البيع وأطلق عليه عقد البيع على الخارطة ، وذلك فى المادة الثانية من القانون رقم 9 لسنة 2009 وذلك تعديلا للقانون رقم 13 لسنة 2008 الخاص بتنظيم السجل العقارى المبدئى فى إمارة دبى بأنه " بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة أو التى لم يكتمل إنشاؤها " (1).

أما المشرع الفرنسى لم يعط فى القانون الصادر فى 3 يناير سنة 1967 تعريفا لهذا العقد ، فإن هذا الأمر لم يستمر طويلا حيث بادر القانون الصادر فى 7 يوليو من نفس العام بتعريفه فى المادة 1601 /1 مدنى : " بيع عقار تحت الإنشاء هو الذى يلتزم بمقتضاه البائع ببناء

---

(1) علما أن هذه المادة قبل تعديلها كانت تعرف البيع على الخريطة بأنه " بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخريطة أو التى تكون فى طور الإنشاء أو التى تكون فى طور الإنشاء أو التى لم يكتمل إنشاؤها " .

(أو إقامة)عقار خلال مدة يحددها العقد "(1).

ويمكن القول أن المشرع المصرى وحتى معظم القوانين المدنية العربية لم ينظموا عقد بيع العقار تحت التشييد .

الفرع الثانى

التعريف الفقهى لبيع المبانى تحت الإنشاء

يمكن استجلاء موقف الفقه القانونى من عقد بيع المبانى تحت الإنشاء من خلال دراسة مراحل التطور التى مر بها عقد المقاولة .

إذ كان المقاول يقوم فقط بعمل مادى لصالح شخص آخر دون الخضوع لتوجيهه وإدارته ، وفى تطور لاحق صار بإمكان المقاول تقديم العمل والمواد اللازمة لإنجازه حتى أن الفقه أخذ يشكك بطبيعة المقاولة فى هذه الصورة ، فمنهم من قال بتحولها إلى عقد بيع أو اختلاطها به ومنهم من قال أنها أصبحت عقدا جديدا لا بمقاولة ولا بيع ، وعلى هذا لم يعرف هذا الفقه فى مجال البناء سوى مقاولة البناء التى يقتصر فيها دور المقاول على عمل البناء ، واستصناع المبانى الذى يقدم فيه المقاول العمل ومواد البناء

---

(1)نص الفقرة الأولى من المادة 1601 من القانون المدنى الفرنسى هو كما يلى :

" La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat " .

معا . ولم تكن فرضية تقديم أرض البناء إلى جانب العمل والمواد مطروحة آنذاك (1) .

وتطور الفكر القانونى حتى أخذ الفقه يطرح الفرض الذى يقدم فيه مقاول البناء الأرض والمواد والعمل إلى الظهور من جديد مشكلة التمييز بين البيع والمقاولة ، وكان هذا الفرض يشكل جوهر عقد بيع المبانى تحت الإنشاء .

فعرف عقد البناء تحت التشييد بأنه : العقد الذى يقدم فيه مقاول البناء إضافة إلى مواد البناء الأرض التى يقام عليها الأخير(2) .

ولكن التعريف السابق لم يكن جامعا مانعا ؛ لأنه وضع تصورا بسيطا لعقد المبانى تحت الإنشاء عن عناصره أو يشير إلى مضمونها كالقيام بالبناء ونقل الملكية دون دفع الثمن .

وعرفه آخر، بأنه العقد الذى تكون فيه الأرض ملكا للمقاول فيتعهد بأن ينقل ملكيتها للمتعاقد

---

(1)د . علاء حسين على : عقد بيع تحت الإنشاء ، دراسة قانونية ، الطبعة الأولى ، منشورات زين الحقوقية ، 2011 ، ص 15 ؛ د . محمود سلام زناتى : قانون حمورابى ، مجلة العلوم القانونية .و الاقتصادية ، السنة 13 ، العدد الأول ، يناير 1971 ، ص 47 ؛ د .محمود الأمين : قوانين حمورابى صفحة رائعة من حضارة وادى الرافدين ، دار الشئون الثقافية العامة ، بغداد ، 1987 ، ص 70 وما بعدها .

(2) Planiol et Ripert par Hamel (J) : Traite pratique de droit civil française , T . (10) , 1932 , N . 5 .

بعد أن يقيم عليها مبنى [1].

وفى تعريف آخر هو العقد الذى يتعهد فيه المقاول بأن يبنى على أرض يملكها وبمواده وأدواته بناء يتعهد بأن ينقل ملكيته بعد إنجازه مع الأرض إلى رب العمل [2].

& رأى الباحث :

بالرغم من أن التعريفات عموما ليست من عمل المشرع بل هى من عمل الفقه ، إلا أننا نعتقد أن من الأفضل تعريف عقد بيع المبانى تحت التشييد . فهو عقد جديد يحتاج إلى تحديد بوضوح دون لبس أو غموض .

ومن ثم فإن عقد بيع العقار تحت التشييد هو ، عقد يتعهد فيه صاحب العمل سواء شخص مادى أو معنوى بإقامة بناء ما سواء شقة للسكن أو محل تجارى أو غير ذلك من الأغراض على أن يكون مطابقا للرسومات والمجسمات الموجودة حسب الاتفاق

---

(1)د . خميس خضر : العقود المدنية الكبرى (البيع والتأمين ، والإيجار) ، الطابعة الأولى ، دار النهضة العربية ، 1979 ، ص 33 .

(2)د . محمد شكرى سرور : مسئولية مهندسى ومقاولى البناء والمنشآت الثابتة الأخرى ، دراسة مقارنة فى القانون المدنى المصرى والقانون المدنى الفرنسى ، دار الفكر العربى بالقاهرة ، 1985 ، فقرة 9 ، ص 24 ؛ د . السنهورى : الوسيط ، الجزء الرابع ، المجلد الأول ، فقرة 11 ، ص 29 ؛ محمد كمال عبد العزيز : التقنين المدنى فى ضوء القضاء والفقه ،الكتاب الثانى ، العقود المسماة ، المحل الأول ، البيع والمقايضة الطبعة الثانية ، 1985 ، ص 56 ؛ د . سليمان مرقس : الوافى فى شرح القانون المدنى ، العقود المسماة المجلد الأول ، عقد البيع ، الطابعة الخامسة ، 1990 ، فقرة 24 ، ص 32 .

ويشترط هنا أن تتجه إرادة البائع إلى اقتضاء ثمن نقدى فى مقابل نقل ملكية الشقة أو المحل أو الوحدة العقارية المتفق عليها سابقا فى المستقبل إلى المشترى ، وفى المقابل تتجه إرادة المشترى إلى دفع الثمن لكى ينتقل إليه هذا الحق .

وقد أبرز هذا التعريف عدة عناصر رئيسية منها :

- التزام البائع بالبناء .
- المدة التى يجب أن يتم خلالها البناء .
- الثمن .

سنتناول فيما يلى هذه العناصر بالعرض والتحليل .

المطلب الثانى

العناصر الضرورية فى تعريف عقد البناء تحت التشييد

تتكون العناصر الضرورية في التعريف من الآتي :

- الإلتزام بالبناء .
- المدة التىيجب أن يتم خلالها البناء .
- الثمن .

الفرع الأول

الإلتزام بالبناء

تأتى أهمية هذا الإلتزام ليس فقط لكونه عنصرا أساسيا من عناصر عقد البيع تحت الإنشاء، وإنما أيضا لكونه معيارا لتطبيق النظام الذى استحدثه المشرع الفرنسى بقانون 3 يناير سنة 1967 (1).

فالعقد لا يكون بيعا تحت التشييد إلا إذا التزم البائع ببناء العقار محل العقد (2). وهذا الإلتزام يفترض بالضرورة أن العقار محل البيع لم يكتمل بناؤه بعد ، سواء لأنه مازال فى مرحلة البناء

---

(1) وردت تعديلات كثيرة على هذا القانون ، فصدر القانون رقم 547 فى 7 يوليو سنة 1967 ، أى بعد فترة وجيزة من صدور القانون الأول معدلا بعض أحكامه ، التى توالت عليها التعديلات حيث عدلت بالقرار رقم 1166 فى 22 ديسمبر سنة 1967، ومن ثم بالقانون الصادر فى 16 يوليو سنة 1971 وقانون 11 يوليو سنة 1972 ، ثم بقانون 4 يناير سنة 1978 والقانون رقم 596 فى 13 يوليو سنة 1979وتعديلات أخرى بالقانون رقم 301 فى 22 أبريل سنة 1980 ، والقانون رقم 601 فى يوليو 13سنة 1984 ، وقانون 5 يوليو سنة 1985 ، وأخيرا بالقانون 828 فى 29 يوليو سنة 1985 وقد وضع قانون 3 يناير سنة 1967 الذى أصبحت بعض فقراته وتعديلاته موادا فى القانون المدنى وقانون البناء والسكن النظرية العامة لعقد بيع المبانى تحت الإنشاء أيا كان غرض المتعاقد من المبنى المزمع إنشاؤه ، فضلا عما جاء به من قواعد حماية خاصة إذا كان غرض المتعاقد من البناء هو السكن ، أو السكن والاستعمال المهنى معا ، شريطة أن يفرض عليه العقد دفع أقساط من الثمن قبل تمام البناء ، للمزيد راجع د . علاء حسين على : عقد بيع تحت الإنشاء ، نفس المرجع السابق ، ص 15 وما بعدها ، هامش رقم 8 .

(2) يلتزم صاحب العمل أو مالك المشروع بالبناء أو العمل على البناء ، حسب الفقرة الثانية من المادة 6 من قانون رقم 3 يناير سنة 1967 الفرنسى المضافة بموجب قانون 16 يوليو سنة 1971 .

أو لم يبدأ البناء كلية . فالعقد يجب أن يبرم إذا قبل " تمام " بناء العقار المبيع حتى يخضع لأحكام هذا العقد . أما إذا انعقد البيع بعد الانتهاء من أعمال البناء واكتمال وجود العقار فهو فى هذه الحالة بيع عادى يخضع بداهة لأحكام القواعد العامة للبيع .

فالذى يميز من هذه الناحية بيع بناء تحت الإنشاء أن المبيع لم يكتمل وجوده وقت إبرام العقد . فالعقد وارد على - شئ - بناء غير موجود وقت انعقاده ، وهو بذلك عقد وارد على شئ مستقبل . وهو بهذا المعنى جائز فى القانون المصرى كما جاء فى الفقرة الأولى من المادة 131[1]. ومن ثم يشترط فى المبيع أن يكون موجودا أو ممكن الوجود وإلا كان العقد باطلا ، فإذا قصد المتبايعان بيع شئ مستقبل مثل منزل لم يبدأ بناؤه صح البيع لوقوعه على شئ مستقبل محقق الوجود سواء تم البيع بسعر الوحدة أو بثمن جزافى[2].

(1) حيث نصت على أنه " يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا " .

(2) محمد كمال عبد العزيز : التقنين المدنى فى ضوء القضاء والفقه ، نفس المرجع السابق ، ص 55 وما عدها ؛ عز الدين الدناصورى وآخر : المشكلات العملية والدعاوى والدفوع فى عقد البيع ، الطبعة الثانية ، 2002 ، ص 38 وما بعدها ؛ د . سليمان مرقس : الوافى فى شرح القانون المدنى ، العقود المسماة ، المجلد الأول ، عقد البيع ، الطابعة الخامسة ، 1990 ، فقرة 74 ، ص 187 وما بعدها ؛ طعن مدنى رقم 52 ، لسنة 25 ق ، جلسة 12 نوفمبر سنة 1959 ، س 10 ، ص 641 ؛ طعن مدنى رقم 129 ، لسنة 34 ق ، جلسة 14 نوفمبر سنة 1967 ، س 18 ، ص 1676.

الفرع الثانى

المدة التى يجب أن يتم خلالها البناء

إن أهم ما يميز بيع بناء تحت الإنشاء أن العقد يبرم قبل الانتهاء من أعمال البناء أى قبل أن يكتمل وجود البناء محل البيع . ولذلك فإن تحديد لحظة اكتمال وجود البناء يبدو فى هذا الخصوص ذو أهمية كبيرة .

فتحديد هذه اللحظة هو المؤشر أو المعيار لتطبيق أو عدم تطبيق النظام الجديد الذى وضعه المشرع الفرنسى لبيع المبانى تحت الإنشاء [1]

ولا شك أن تحديد المدة اللازمة للانتهاء من أعمال البناء له أهمية كبرى بالنسبة للطرفين على السواء ، فالمشترى يهمه بالدرجة الأولى أن يعرف متى سيصبح مالكا ـ حيث يعد عنصر المدة ضمانة جوهرية لجدية البائع ـ، والبائع يهمه أيضا ـ إذا حسنت نواياه ـ أن ينتهى من أعمال البناء بسرعة حتى يتمكن من الحصول على بقية الثمن المتفق عليه[2].

ويعد الإلتزام بالبناء التزام بنتيجة يسأل مالك المشروع عن عدم تحقيقها مهما كان سبب عدم التنفيذ ولا يمكنه التذرع ببذل

---

(1) د . محمد المرسى زهرة : بيع المبانى تحت الإنشاء ، نفس المرجع السابق ، ص 19 .

(2) J . Tartanson : La vente d'immeuble à construire jusqu à la délivrance , loi du 3 janv , 1967 , p.68 .

العناية اللازمة ، فلا يستطيع التخلص من المسئولية إلا إذا أثبت أن سبب عدم التنفيذ يرجع إلى القوة القاهرة كأن تغمر مياه الفيضان الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها .

ويعتبر عنصر المدة ضمانة ضرورية لحماية المشترى فكان من الطبيعى أن يتقرر بطلان عقد البناء تحت التشييد عند عدم توافر صدق البائع إلى تقرير البطلان لمصلحته أى المشترى .

& **أهمية تحديد عنصر المدة صراحة فى العقد :**

يبدو أن هذه الأهمية تنحصر فى تحديد متى يعتبر البائع متأخرا فى تنفيذ التزامه ، فإذا تجاوز البائع المدة المحددة صراحة فى العقد ،ولم يقم بتسليم الشئ المبيع ، اعتبر بعد اعذراه متأخرا فى تنفيذ التزامه ،أما إذا لم تذكر مدة التسليم فى العقد ، وجب على المشترى حتى يمكن اعتبار البائع متأخرا فى تنفيذ التزامه أن يثبت أن البائع لم ينفذ التزامه خلال المدة الضرورية والمعقولة للانتهاء من أعمال البناء .

ومع ذلك فإن القضاء الفرنسى يفرق بين حالة تحديد المدة فى العقد بين كون المدة التى قد تم تحديدها بصفة تقريبية أو تم تحديدها بصفة قاطعة ونهائية :

ففى **الحالة الأولى** ، لا يعتبر البائع متأخرا فى تنفيذ التزامه إلا بعد اعذاره كما لو كانت المدة لم تحدد كلية فى العقد .

أما فى الحالة الثانية ، فإن حلول الأجل المتفق عليه بصفة قاطعة يقوم مقام الإعذار ، ويجب من ثم اعتباره متأخرا فى التنفيذ بمجرد انتهاء الأجل المحدد دون حاجة إلى اعذار(1)(2).

لكن البائع المتأخر فى التنفيذ ، سواء لأنه تجاوز المدة المتفق عليها ، أو لأن المشترى أثبت أنه تجاوز المدة المعقولة للبناء ، لا يستطيع أن يتخلص من المسئولية إلا بإثبات القوة القاهرة ؛ لأنه التزام بتحقيق نتيجة ، وقد اعتبر القضاء والفقه انهدام البناء وانهيار الأرض وعدم الحصول على الترخيص الإدارى وكذلك إفلاس أو إعسار البائع البانى من قبيل القوة القاهرة .

الفرع الثالث

الثمن

عرفت المادة 418 البيع بأنه " عقد يلتزم به البائع بأن ينقل للمشترى ملكية شئ أو حقا ماليا آخر فى مقابل ثمن نقدى " ويتبين من هذا التعريف أن الثمن مبلغ من النقود يلتزم المشترى بدفع إلى البائع فى مقابل نقل ملكية المبيع .

---

(1) د . محمد المرسى زهرة : بيع المبانى تحت الإنشاء ، نفس المرجع السابق ، ص 19 .

(2) Cass .civ . 5 juin 1967 , Bull, 1, p .143 .

المقر – فى قضاء محكمة النقض – أن عقد البيع عقد تبادلى ينشىء بين طرفيه التزامات متقابلة[1] ، ومن ثم يعد الثمن ركن فى عقد البيع لا ينعقد العقد بدونه ، ويجب أن يكون نقديا[2] . كما يجب أن يكون الطرفان متفقان على طبيعة العقد وعلى المبيع والثمن[3] ، فإذا اختلفا على شئ من ذلك لا ينعقد العقد . بخلاف ما إذا اتفقا وشاب اتفاقهما غموض أو لبس ، فإن ذلك لا يمنع من انعقاد العقد ، ولكن يقتضى رفع الغموض أو اللبس من طريق تفسير العقد .

كما يستوى متى كان الثمن نقديا أن يكون معجلا أو مؤجلا وأن يكون مبلغا يدفع دفعة واحدة أو مبلغا مؤجلا يدفع على أقساط وأن يدفعه المشترى الذى يتلقى ملكية المبيع أو أن يدفعه غير المشترى لحساب المشترى كالأب إذا اشترى بنقوده مالا على ذمه ولده[4].

---

(1) طعن مدنى رقم 8484 ، لسنة 66 ق ، جلسة 17 ديسمبر سنة 1997 ، س 48 ، ج 2 ، ص 480 .

(2) يشترط فى الثمن أن يكون نقديا ، فإذا اتفقا العاقدان على نقل ملكية مال معين من أحدهما إلى الآخر فى مقابل أى عوض غير النقود ، فالعقد لا يكون بيعا ، بل مقايضة ، أو أى عقد آخر غير البيع " نقض مدنى 7 ديسمبر سنة 1988 ، فى الطعنين رقمى 2479 لسنة 54 ق ، و 163 لسنة 55 ق " ، فمثلا إذا التزم أحد العاقدين بأن ينقل إلى الآخر ملكية دار معينة فى مقابل التزام الثانى أن ينقل إليه ملكية سيارة معينة محددة ، كان عقدهما مقايضة لا بيعا .

(3) د . السنهورى : الوسيط ، ج 4 ، فقرة 207 ، ص 319 .

(4) د . سليمان مرقس : الوافى فى شرح القانون المدنى ، نفس المرجع السابق ، فقرة 92 ، ص 220 وما بعدها .

والاتفاق على الثمن يقتضى بطبيعة الحال تعيينه أو على الأقل بيان الأسس التى تؤدى إلى تعيينه على وجه لا يثير النزاع فى مقداره مستقبلا [1]. فلابد إذا أن يكون الثمن معينا فى العقد أو على الأقل قابلا للتعيين فيما بعد .

والغالب أن يعين الثمن صراحة فى عقد البيع بمبلغ محدود من النقود . ولكن قد يكون تعيين الثمن ضمنيا [2].

وقد يكتفى فى تعيينه ببيان الأسس التى يقوم عليها حسابه [3][4].

---

(1) د . السنهورى : الوسيط ، نفس المرجع السابق ، ج 4 ، فقرة 209 ، ص 371 .

(2) لذا قضى تأسيسا على ذلك " الثمن وإن كان يعتبر ركنا أساسيا فى عقود البيع إلا أنه وعلى ما يستفاد من نص المادتين 423 و 424 من القانون المدنى ــ لا يشترط أن يكون الثمن معينا بالفعل فى عقد البيع بل يكفى أن يكون قابلا للتعيين باتفاق المتعاقدين صراحة أو ضمنا على الأسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد " طعن مدنى رقم 1051 ، لسنه 45 ق ، جلسه 28 يناير سنة 1980 ، س 31 ، ص 318 .

(3) الأصل أن للعاقدين حرية مطلقة فى تحديد الثمن ، غير أن المشرع يفرض أحيانا على هذه الحرية قيودا تقتضيها المصلحة العامة .

(4) ومن ثم لا يكفى الاتفاق على أن يكون الثمن هو ما يقبل أن يشترى به شخص آخر ؛ لأن ذلك يفتح باب الغش والتواطؤ مع الغير على أن يتقدموا للشراء بسعر صورى مرتفع حتى يصير هذا السعر ملزما للمشترى ، وإذا اتفق على أن يترك تحديد الثمن لأحد العاقدين ، فإن كان المقصود أن يكون ذلك العاقد حرا فى تحديد الثمن أو عدم تحديده وفى المبلغ الذى يحدده ، فإن هذا الاتفاق لا يكفى ولا ينعقد به العقد ، لأنه يعلق العقد وما ينشأ عنه من التزامات على محض مشيئة ذلك العاقد أما إذا كان المقصود به أن يتولى ذلك العاقد تحديد الثمن دون إبطاء وأن يكون لتحديده إياه أساس عادل بحيث لو أبطا أو خالف العدالة جاوز للطرف الآخر الالتجاء إلى القضاء لتحديد الثمن . كان ذلك كافيا اعتبار الثمن قابلا للتعيين، ولا يعتبر هذا الشرط إراديا محضا مادام يجوز التغلب على إرادة العاقد بالالتجاء إلى المحكمة ،=

المبحث الثانى

الحماية الجنائية لمشترى العقار تحت التشييد من الإعلانات المضللة

تمهيد :

يسعى الإنسان فى سبيل إشباع احتياجاته إلى الحصول على السلع والخدمات المختلفة من المهنى ، وفى سبيل توسيع دائرة توزيع المنتجات اتجه مشيدو البناء إلى استخدام الإعلانات ، وقد يعمد البعض منهم إلى استعمال الخداع لتضليل المشترى بغرض دفعه إلى شراء العقار أو وحدة سكنية أو تجارية منه ومن ثم توسيع هامش الربح . لذلك ، ولتوفير الحماية اللازمة للمستهلك عمدت التشريعات الخاصة بهذه الحماية إلى تجريم واقعة الإعلان المضلل .

ولكن المشرع المصرى لم يقنن الحماية الجنائية لمشترى العقار تحت التشييد من الإعلانات المضللة على عكس المشرع الفرنسى ، ومن ثم سوف أعرض لأحكام هذه الجريمة من خلال

- د . سليمان مرقس : الوافى فى شرح القانون المدنى ، نفس المرجع السابق ، فقرة 97 ، ص 228 ؛ وعلى عكس ما سبق د . السنهورى ، الوسيط ، ج 4 ، ص 370 ، هامش 1 ، حيث يرى أن هذا لا يعتبر تحديدا ينعقد به العقد ، تأسيسا على أن ما إتفق عليه العاقدان ليس فى الواقع من الأمر إلا أن يكون الثمن عادلا ، ولا يكفى فى تحديد الثمن أن يقتصر المتعاقدان على التبايع بثمن عادل .

قانون الاستهلاك الفرنسى لعلها تكون دافعا للمشرع المصرى أن يقننها حماية للمجتمع وللنظام العام .

وفيما يلى سوف أوضح حق المشترى فى الإعلام ، ثم أركان هذه الجريمة .

& حق المشترى فى الإعلام :

يتمثل حق المشترى فى الإعلام فى تزويده بالمعلومات الكافية المتعلقة بالعقار أو الوحدة السكنية أو التجارية المعروضة للبيع والتى يريد المشترى الحصول عليها حتى يتسنى له اتخاذ القرار المناسب بالتعاقد من عدمه ، ويقابل حق المشترى هنا فى الإعلان التزام مشيد العقار الإدلاء بالمعلومات اللازمة لاتخاذ المستهلك قرار التعاقد أو عدم التعاقد وهو على بصيرة [1] .

وتنبع أهمية هذا الحق من الأثر الذى تحدثه الإعلانات التجارية على إرادة مشترى العقار، والتى تعتمد على التشويق والإبهار لخلق فكرة الشراء فى ذهنه ، ودفعه للتعجيل بتنفيذها ،ومن جهة أخرى لا يتمتع المشترى بالخبرة الفنية والقوة الاقتصادية اللتين يتمتع بهما المهنى؛ مما يؤدى إلى اختلال توازن القوى بين الطرفين .

---

(1) د . فتحية محمد قوارى : الحماية الجنائية للمستهلك من الإعلانات المضللة ، نفس المرجع السابق ، ص 252 .

وبالنظر إلى عدم توافر المعلومات لدى المشترى عن العقار أو الوحدة السكنية أو التجارية المعروضة للبيع، فإن حمايته تقتضى أن يقوم مشيدو البناء المحترفين بإعلامه وإخباره عن مواصفات العقار كاملة .

& ولهذا الحق جانبان ، أحدهما إيجابى والآخر سلبى كما يلى :

الجانب الإيجابى : يتمثل فى إلزام المهنى وهو مشيد البناء أو صاحب العمل أن يقدم للمشترى المعلومات التى يحتاج إليها لاتخاذ قراره بالتعاقد أو بعدم التعاقد وهو على بصيرة تامة .

ويتجسد وفاء رب العمل أو المهنى هنا فى وضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء وبقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ ، وقد قصد المشرع من إضافة هذا الإلتزام الشفافية فى تبيان بيانات هذا العقار ، وذلك من أجل تحقيق مصلحة الأفراد الراغبين فى التأجير والتمليك بحمايتهم من المشروعات الوهمية التى انتشرت بصورة مقلقة فى السنوات الأخيرة ، وذلك بإطلاعهم على كافة المعلومات المتعلقة بالبناء ، بالإضافة إلى تحقيق مصلحة عامة بإحكام الرقابة على تطبيق قانون البناء ولائحته التنفيذية ، وتسهيل مهمة الرقابة للقائمين عليه[1].

---

(1) انظر فى نفس المضمون : د .نصيف محمد حسين : النظرية العامة فى الحماية الجنائية للمستهلك ، رسالة دكتوراه ، 1998 ، ص 116 وما بعدها .

وقد نادى الفقه والقضاء فى مصر وفرنسا بضرورة تقرير التزام على عاتق الطرف الآخر والذى يبدو محترفا أو مهنيا أو فى مركز أقوى من المتعاقد معه . بأن يدلى له قبل إبرام العقد بكافة أنواع المعلومات الدقيقة والحاسمة المتعلقة بذلك العقد . وذلك حتى يكون هناك رضاء واعى مستنير (1) .

كما يعود أساس خلق الإلتزام بالتبصر للمشترى فى تطبيقاته فى نطاق التشييد إلى الفكرة العامة ، وهى عدم التعادل بين مراكز طرفى العلاقة القانونية ، فقد أصبح جانب التخصص والتقنية المعقدة واضحا فى جانب الطرف الأول فى مواجهة عميل ليس لديه الخبرة أو العلم الكافيين . ومن ناحية ثانية يجد هذا الإلتزام أساسه رغبة لمسها القضاء الفرنسى فى حماية المشترى فى مواجهة البائع المحترف ـ مشيد البناء تحت الإنشاء ـ بحيث تصبح

---

(1) د . سعيد سعد عبد السلام : الإلتزام بالإفصاح فى العقود ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، 2000 ، ص 7 ؛ لذا قضى بمسئولية جمعية تعاونية لبناء المساكن بعدم الإفضاء للمشترى بالشقة التى تم حجزها فى إحدى العمارات المشيدة بمعرفتها ذات الأقساط التى تعهد المشترى بدفعها مضمونة بعقد تأمين مبرم على حياته لصالح هذه الجمعية ، انظر نقض فرنسى 9 يوليو سنة 1975 ، داللوز 1976 ، ص 417 تعليق شميت حيث ذكر " أن صندوق التأمين التبادلى للبناء يجب أن يلتزم بجانب التزاماته التعاقدية ، بالتزام سابق على التعاقد بكافة الشروط والأحكام المتعلقة بالتزام سابق على التعاقد بالإفضاء للمتعاقد بكافة الشروط والأحكام المتعلقة بالتزامه والوضع الحقيقى لمديونيته ومدى ما ينطوى عليها من ضمانات فى هذا الصدد " أشار إليه د . سعيد سعد عبد السلام : الإلتزام بالإفصاح فى العقود ، نفس المرجع السابق ، ص 190 .

مصالح الأول أكثر حماية دون حاجة إلى وجود أى شرط عقدى فى هذا الخصوص[1].

أما الجانب السلبى : فيتمثل فى خلو البيانات والمعلومات عن العقار محل هذا العقد من الكذب والغموض الذى يؤدى إلى اللبس والإفراط فى المبالغة أو عدم كفايتها لتبصير المشترى ، وهذا يقتضى أن تكون المعلومات والبيانات التى يدلى بها رب العمل عن العقار محل العقد صادقة وأمينة ، وواضحة وكافية بحيث تبصر المشترى وتساعده على اتخاذ القرار الملائم .

& أساليب تقرير الحماية الجنائية لمشترى العقار تحت التشييد :

يوجد أسلوبان من المتصور ، وجودهما إزاء تجريم الخداع الاعلانى هما : التجريم النصى المباشر ، والتجريم بطريق التخريج .

❖ التجريم النصى :

هنا يكون التجريم مستندا إلى نص خاص بحظر الخداع فى الإعلان المضلل لمشترى العقار ، وغالبا ما يرد هذا النص بين نصوص أحد التشريعات الخاصة ، وهذا لم يتوافر فى التشريع المصرى وتوافر فى قانون الاستهلاك الفرنسى[2].

---

(1) د . سهير منتصر : الإلتزام بالتبصير فى العقود المدنية ، دار النهضة العربية ، ص 179 وما بعدها .

(2) د . محمد عبد الشافى إسماعيل : الإعلانات التجارية الخادعة ومدى الحماية التى يكفلها المشرع الجنائى للمستهلك ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، 1999 ، ص 31 .

❖ **التجريم بطريق التخريج :**

هـذا الأسـلوب يفـترض خلـو التشـريع مـن نـص يجـرم الخـداع الاعلانـى بصـورة مباشـرة ، وبالتـالى يتم الوصـول إلى هـذا الهدف ـ أعنى تجريم الخداع الاعلانى لمشترى العقار تحت التشييد ـ بطريق التخـريج علـى نصـوص أخـرى لم توضـع أصـلا لتجـريم الخـداع الاعلانى[1]

& **أركان جريمة الإعلانات المضللة :**

تقـوم جريمـة الإعلانـات المضـللة بتوافر ركـنين ، أحـدهما مـادى قوامـه وجـود إعـلان واتسـامه بالخـداع أو التضـليل ، والآخـر معنوى ،وأخيرا العقوبة

يقوم الركن المادى فى جريمة الإعلانات المضللة على النشـاط فقط ، هذا النشـاط يلزم فيه توافر مـا يلـى : أن يكـون هنـاك إعـلان وأن يكـون هذا الإعلان مضللا وخادعا .

---

(1) د . محمد عبد الشافى إسماعيل : الإعلانات التجارية الخادعة ومدى الحماية التى يكفلها المشرع الجنائى للمستهلك ، نفس المرجع السابق ، ص 34 .

المطلب الأول

الركن المادى

& **أحكام الإعلان عن بيع عقار تحت التشييد :**

توضيحا للفكرة نبين تعريف الإعلان لغة وفى القانون والفقه وطبيعة الإعلان وسمة التضليل فى الإعلان عن العقار تحت التشييد المضللة ومدلول التضليل.

ـ ماهية الإعلان :

ـ تعريف الإعلان :

ـ تعريف الإعلان فى اللغة :

هو إظهار الشئ مأخوذ من العلانية أو المجاهرة ، ويقال علن الأمر علونا أى ظهر وانتشر ، وأعلنت الأمر أى أظهرته [1]، والعلانية خلاف السر ، وهى ظهور الأمر [2].

وفى اللغة الفرنسية ، فإن معنى الإعلانَ La publicité يقترب أيضا من معناه فى اللغة العربية ، وإن جاء أكثر تحديدا للمعنى المتداول لدى عامة الناس ، حيث يقصد به إظهار الأمر بصفة عامة بحيث لم يعد سرا [3]، ويراد به كذلك تعريف

---

(1) لسان العرب : دار المعارف ، ص 2086 .

(2) القاموس المحيط ، فصل العين ، باب النون ، ص 245 .

(3) etit Robert , p.1563 .

الجمهور بعلامة أو ماركة تجارية معينة [1]، ولذا يعرف بأنه النشاط الذى يهدف إلى تعريف الجمهور بماركة معينة أو بمنشأة تجارية أو صناعية وحث الجمهور على شراء منتجاتها[2] .

ـ تعريف الإعلان فى القانون :

ـ تعريف الإعلان فى القانون المصرى :

لم يهتم المشرع بوضع تعريف للإعلان وضوابطه إلا بالقانون رقم 66 لسنة 1956 وجاء تعريفه للإعلان سطحيا وضيقا ، حيث عرفت المادة الأولى من هذا القانون الإعلان بأنه " أية وسيلة أو تركيبة أو لوحة صنعت من الخشب أو المعدن أو الورق أو القماش أو البلاستيك أو الزجاج أو أية مادة أخرى ، وتكون معدة للعرض أو النشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق ، أو بداخل أو خارج وسائل النقل العام ، وهذا التعريف قد اقتصر فقط على بيان أدوات أو وسائل الإعلان : الخشب أو الورق ... ألخ "، ولم يبين لنا ماهية الإعلان ذاته أو الهدف منه .

---

(1) Petit Robert , p.1563 ; Petit La ROUSSE , P. 839 .

(2) د . أحمد إبراهيم عطية : النظام القانونى للإعلانات فى القانون المدنى ، دار النهضة العربية ، 2006، ص 12 .

& **تعريف الإعلان فى قانون الاستهلاك الفرنسى :**

عرف قانون الاستهلاك الفرنسى فى المادة الأولى[1] منه المعلن بأنه " كل من يعلن عن السلعة أو الخدمة أو يروج لها باستخدام مختلف وسائل الإعلان والدعاية . ويفهم من ذلك أن محل الإعلان هو التعريف أو الترويج لسلعة أو خدمة ، أما وسائله فلم يتم تحديدها ، ولذلك يندرج فيها كل ما من شانه إيصال محل الإعلان إلى الجمهور ؛ فقد يتحقق بالعرض أو النشر أو البث[2].

ومن الجدير بالإشارة أن القانون الفرنسى الصادر فى 2 يوليو سنة 1963 يحدد موضوع الإعلان فى المنتجات أو الخدمات، وترتب على ذلك عدم امتداد نصوص تجريم الإعلانات الخادعة لتلك المتعلقة بالعقارات ، فلما جاء قانون 27 ديسمبر سنة 1973 توسع فى مدلول الإعلان التجارى فاستبدل المنتجات لفظ الأموال، فأصبحت الحماية الجنائية فى هذا الشأن الإعلانات الخاصة بالأموال (منقولات وعقارات) وكذا الخدمات . ومن ثم يعد انتفاء محل الإعلان المتمثل فى السلعة أو الخدمة تنتفى معه الحماية الجنائية .

---

(1) نص المادة الأولى من قانون الاستهلاك الفرنسى هو :

' Tout professionnel vendeur de biens doit, avant la conclusion du contrat, mettre le consommateur en mesure de connaître les caractéristiques essentielles du bien " .

(2) د . فتحية محمد قوارى : الحماية الجنائية للمستهلك من الإعلانات المضللة ، نفس المرجع السابق ، ص 259 .

& تعريف الإعلان فى الفقه :

يعد الإعلان هو جهود غير شخصية يدفع عنها مقابل لعرض وترويج الأفكار أو السلع أو الخدمات ، ويفصح فيها عن شخصية المعلن[1].

وعرف البعض الإعلان بأنه : بأنه كل تصرف يستهدف جذب العميل أو الزبون ، أيا كان الشكل الذى يتخذه والشخص الذى يصدر عنه أو يوجه إليه[2] ، وعليه يستوى أن يتم الإعلان بوسيلة الكتابة أو الرسوم أو التمثيل أيا كانت الوسائط التى تخاطب الجمهور : اللصق فى مكان ثابت ، صحافة بأنواعها ، راديو ، تليفزيون ، وإنترنت ... ألخ[3].

وقد ذهب فريق آخر إلى بيان مقومات الإعلان ، وأهدافه بصفة عامة فعرف الإعلان بأنه :

---

(1) د . حسن عبد الله أبو ركبة : الإعلان ، دار النهضة العربية ، 1976 ، ص 21 ؛ د . حسن فتحى : حدود مشروعية الإعلانات التجارية لحماية المتجر والمستهلك ، مجلة المحاماة ، عدد 1 ، 2 يناير وفبراير 1992 ، س 72 ، ص 16 ؛ د . محمد عبد الشافى إسماعيل : الإعلانات التجارية الخادعة ومدى الحماية التى يكفلها المشرع الجنائى للمستهلك ، نفس المرجع السابق ، ص 8 ؛ وفى نفس المضمون : د . محمد شوقى أحمد شوقى : تقسيم دور الإعلان عن السلع الاستهلاكية فى تحقيق الحماية للمستهلك ، تقرير مقدم إلى مؤتمر حماية المستهلك ، مارس 1982 ، القاهرة ، ص 6 .

(2) CHAVANNE (A) : Publicite fausse ou de nature ? induire en erreur J . C . P , 1994 , P.5 .

(3) فتحية محمد قوارى : الحماية الجنائية للمستهلك من الإعلانات المضللة ، نفس المرجع السابق ، ص 259 .

إخبار أو إعلام تجارى أو مهنى القصد منه التعريف بمنتج أو خدمة معينة عن طريق إبراز المزايا وامتداح المحاسن ، بهدف خلق انطباع جيد يؤدى إلى إقبال الجمهور على هذا المنتج أو هذه الخدمة[1].

& طبيعة الإعلان :

دارت مجادلة قانونية فى موضوع طبيعة الإعلان وهو ، هل يشترط أن يكون الإعلان المضلل هدفه نفعيا La publicite qui poursuite un but lucratif نفعيا أو غير نفعى ؟

& موقف الفقه الفرنسى :

انقسم الفقه الفرنسى إلى اتجاهين هما :

الاتجاه الأول : يشترط وجود وجود هدف نفعى للإعلان المضلل حتى يدخل داخل نطاق المسئولية الجنائية .

وذلك استنادا إلى مبدأ الشرعية الذى يوجب تفسير النصوص المتعلقة بالتجريم تفسيرا ضيقا دقيقا[2]، فتوسيع نطاق تطبيق نص

---

(1) د .عبد الفضيل محمد أحمد : الإعلان عن المنتجات والخدمات من الوجهة القانونية ، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة ، فقرة 18 ، ص 19 ؛ د . خالد مصطفى فهمى : الضوابط القانونية والأخلاقية للإعلان بين النظرية والتطبيق ، دراسة تحليلية مقارنة ، دار الجامعة الجديدة ، 2001 ، ص 7 .

(2) المبدأ هو خضوع القاعدة الجنائية لمبدأ " التفسير الدقيق " وهذا معناه أن القاضى لا يمنع عليه فقط خلق جريمة جديدة أو نطق بعقوبة أخرى غير تلك التى نص عليها القانون أخذا بمبدأ الشرعية وإنما يلتزم كذلك بعدم التوسع فى نطاق التجريم القائم . فالقاضى عليه أن يلتزم بالتشريع كما هو دون أن يكون له أن يمد إنطباق النص إلى حالات أخرى لم ينص عليها القانون ومن هنا كانت الحاجة ماسة إلى =

تجريم الإعلان المضلل ليشمل الإعلانات غير النفعية هو تطبيق للنص على حالات لا يشملها .

وعليه ، فإن جريمة الإعلان المضلل الواردة فى المادة 121-1 [1] من قانون الاستهلاك الفرنسى تنطبق على الإعلان التجارى La publicite commerciale الذى يستهدف الربح.

-أن يلتزم المشرع الجنائى فى صياعته للقواعد الجنائية بالدقة والتحديد ، للمزيد راجع د . محمد زكى أبو عامر : قانون العقوبات ، القسم العام ، دار الجامعة الجديدة ، 2010 ، ص 57 .

(1) نصت المادة 121 - 1 من قانون الإستهلاك الفرنسى على الآتى :

" I.-Une pratique commerciale est trompeuse si elle est commise dans l'une des circonstances suivantes :
1° Lorsqu'elle crée une confusion avec un autre bien ou service, une marque, un nom commercial, ou un autre signe distinctif d'un concurrent ;
2° Lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants :
a) L'existence, la disponibilité ou la nature du bien ou du service ;
b) Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, à savoir : ses qualités substantielles, sa composition, ses accessoires, son origine, sa quantité, son mode et sa date de fabrication, les conditions de son utilisation et son aptitude à l'usage, ses propriétés et les résultats attendus de son utilisation, ainsi que les résultats et les principales caractéristiques des tests et contrôles effectués sur le bien ou le service ;
c) Le prix ou le mode de calcul du prix, le caractère promotionnel du prix et les conditions de vente, de paiement et de livraison du bien ou du service ;
d) Le service après-vente, la nécessité d'un service, d'une pièce détachée, d'un remplacement ou d'une réparation ;
e) La portée des engagements de l'annonceur, la nature, le procédé ou le motif de la vente ou de la prestation de services ;
f) L'identité, les qualités, les aptitudes et les droits du professionnel ;
g) Le traitement des réclamations et les droits du consommateur ;=
=)° Lorsque la personne pour le compte de laquelle elle est mise en oeuvre n'est pas clairement identifiable.
II.-Une pratique commerciale est également trompeuse si, compte tenu des limites propres au moyen de communication utilisé et des circonstances qui l'entourent,= =elle omet, dissimule ou fournit de façon inintelligible, ambiguë ou à contretemps une information substantielle ou lorsqu'elle n'indique pas sa véritable intention commerciale dès lors que celle-ci ne ressort pas déjà du contexte.
Dans toute communication commerciale constituant une invitation à l'achat et destinée au consommateur mentionnant le prix et les caractéristiques du bien ou du service proposé, sont considérées comme substantielles les informations suivantes :
1° Les caractéristiques principales du bien ou du service ;=

وتكريسا لهذا الاتجاه يرى الأستاذان merle et vitu أن الإعلان هو تقنية ذات أثر نفسي تمارس على الجمهور لغايات نفعية(1)(2).

غير أنه يوجد رأى آخر تساءل حول نص تجريم الإعلان المضلل الوارد فى قانون يتعلق بتوجيه التجارة والحرف وأدرج فى قانون الاستهلاك فى فصل بعنوان " الأعمال التجارية المنظمة " فهل ينطبق على التجار والحرفيين فقط ، أو على شخص يقوم بالإعلان؟

ويرى ان محكمة النقض سبق أن قضت بأن المادة 44 ـ 1 من قانون 1973 (التى تعد أصلا للمادة 121 ـ 1) لا تربط قيام المسئولية الجنائية عن الدعاية المضللة بالطبيعة المهنية للأعمال محل المسئولية .

=2° L'adresse et l'identité du professionnel ;
3° Le prix toutes taxes comprises et les frais de livraison à la charge du consommateur, ou leur mode de calcul, s'ils ne peuvent être établis à l'avance ;
4° Les modalités de paiement, de livraison, d'exécution et de traitement des réclamations des consommateurs, dès lors qu'elles sont différentes de celles habituellement pratiquées dans le domaine d'activité professionnelle concerné ; 5° L'existence d'un droit de rétractation, si ce dernier est prévu par la loi.
III.-Le I est applicable aux pratiques qui visent les professionnels.".

(1) د . فتحية محمد قوارى : الحماية الجنائية للمستهلك من الإعلانات المضللة ، نفس المرجع السابق ، ص 263 .

(2) ورد كما يلى :

' La publicite est une technique d'action psychologique exercee sur le public a des fins lucratives " voir MERLE et VITU :Traute de droit criminel , droit penal special , Tome 1 ,publcite mensongere , 1982 , no.846 , et STASTAK (F) : Droit penal des affaires , LGDJ , 2005 ,P.388 .

ومن ثم تنطبق وإن كان المعلن شخصا عاديا[1] Sil'annonceur etait un simple artieculier.

وعليه نخلص إذا كان نص التجريم غير مقيد بأى هدف سواء كان نفعيا أو غير نفعى فلما تكبيل النص بدون لزوم ، ومن ثم يكون ينطبق النص على المعلن سواء كان هدفه نفعيا أو غير نفعى .

& **موقف القضاء الفرنسى :**

إتجه القضاء الفرنسى صوب التوسيع فى نطاق تجريم الإعلان المضلل، لينطبق على كل إعلان أيا كانت طبيعته نفعية أو غير نفعية ويهدف من ذلك توفير الحماية الكافية اللازمة لحماية المستهلك[2] (مشترى العقار تحت التشييد) .

& **سمة التضليل فى الإعلان عن العقار تحت التشييد المضللة :**

من الجدير بالملاحظة أن القانون الفرنسى لعام 1963 كان ينص على اشتمال الإعلان على إدعاءات Allegations فقط،وقد ترتب على هذا التحديد انحسار الحماية الجنائية فى مجال الإعلان المضلل عن بعض أشكال الإعلانات التى تتضمن رسومات ، صورا

---

(1) للمزيد راجع د . فتحية محمد قوارى : الحماية الجنائية للمستهلك من الإعلانات المضللة ، نفس المرجع السابق ، ص 263 وما بعدها .

(2) Cass .Crim , 24 mars 1987 , bull , Crim , no 319.

فوتوغرافية على سبيل المثال . فجاء قانون 1973 لسد هذه الثغرة وأضاف إلى الإدعاءات البيانات Indications أو العروض Presentations بشرط أن تكون زائفة وبذلك شملت كل الوسائل التقنية وأشكال الإعلان المختلفة

& **مدلول التضليل**(1) :

التضليل يرادف الكذب (2) المتعمد أى التضليل والخداع(3) فى الإعلان ، غير أن الكذب هنا له مدلوله الخاص ،فهو لا يعنى كل تغيير للحقيقة وإلا دخلت المبالغة والإثارة من دعائم الحملات الإعلانية فى نطاق الكذب المجرم . كما يعد الكذب إدعاء أو زعم مخالف للحقيقة الهدف منه تضليل المتلقى عن طريق تزييف الحقيقة أو إصدار تأكيدات غير صحيحة أو غير مطابقة للحقيقة أو ناقصة أو لا يمكن الوفاء بها عملا .

& **المقصود بالإعلان المضلل :**

هو الإعلان الذى يكون من شانه خداع المشترى أو يمكن أن يؤدى إلى ذلك، والإعلان المضلل لا يذكر بيانات كاذبة ولكنه

---

(1) ضلل : الضلال والضلالة : ضد الهدى والرشاد ، لسان العرب لابن منظور ، باب الضاد ، دار المعارف ، ص 2601 .

(2) الكذب هو الإخبار عن الشئ بخلاف ما هو عليه فى الواقع ، المعجم الوسيط ، ص 811 .

(3) يتحقق الخداع ، بقيام الاعتقاد الخاطئ لدى شخص المتعاقد بأن الشئ موضوع العقد تتوافر فيه بعض المزايا والصفات التى لا توجد فيه أصلا .

يصاغ فى عبارات تؤدى إلى خداع المتلقى . وعلى هذا النحو يقع الإعلان المضلل فى نقطة تقع بين الإعلان الصادق والإعلان الكاذب فالفارق بينهما هو فارق فى الدرجة وليس فى الطبيعة [1].

& عناصر تقدير الكذب والتضليل :

لابد من توافر شرطين هما[2] :

⇦ إذا كان صادرا من تاجر مهنى أو صاحب خدمة مهنى دون فرد عادى .

⇦ أن يكون الكذب منطقيا غير مبالغ فيه إلى حد يخرجه من نطاق الكذب إلى نطاق المبالغة والإثارة التى هى من سمات الفن الاعلانى .

& نسبة الحقيقة فى الإعلان :

يجب عدم التسليم فى مجال الإعلان التجارى ، بأنه يصعب أن يكون الإعلان صادقا بالمعنى المفهوم لغة للصدق ، لأنه حتى لو كانت الأوصاف التى يخلعها الإعلان عن المنتج صادقة فى ذاتها ،فهى لا تقدم إلا جانبا من هذا المنتج ، وهو الجانب الأفضل

---

(1) د . عبد الفضيل محمد أحمد : الإعلان عن المنتجات والخدمات من الوجهة القانونية ، نفس المرجع السابق ، فقرة 170، ص 175 ؛ د . أحمد إبراهيم عطية : النظام القانونى للإعلانات فى القانون المدنى، رسالة دكتوراه ، جامعة القاهرة ، 2006 ، ص 326 وما بعدها .

(2) د . أحمد إبراهيم عطية : النظام القانونى للإعلانات فى القانون المدنى ، نفس المرجع السابق ، ص 342 .

منه حتما ، ولذلك يستحيل عقلا وعملا أن يقدم المعلن على ذكر مزايا وعيوب منجاته فى الإعلان .

فالحقيقة الموضوعية الكاملة غير موجودة فى الإعلان ، ولذا فإن التشريعات المختلفة لا تطلب من المعلن سوى ألا تكون إعلاناته كاذبة أو مضللة دون أن تطلب منه أن يقول الحقيقة كاملة ،ويكفى أن يكون الإعلان صادقا بخصوص العناصر النى يتناولها وألا يضلل المشترى ولو بطريق الترك، فالإعلان يجب أن يكون صادقا فى حدود الممكن انتظاره إنسانيا من المعلن ، مادام لا يلحق الضرر بمشترى العقار فليست هناك حقيقة كاملة فى الإعلان [1].

& **معيار التضليل :**

معيار التضليل هنا فى الكذب هو معيار مشترى العقار متوسط الذكاء والاحتياط أى معيار موضوعى بحيث يمكن الاستعانة بخبير لإثبات الكذب ، ولذلك ينأى القضاء عن محاسبة المعلن عن تقديرات ذاتية أو نوعية أو شخصية ، فإذا تضمن الإعلان

---

(1) د .عبد الفضيل محمد أحمد : الإعلان عن المنتجات والخدمات من الوجهة القانونية ، نفس المرجع السابق ، فقرة 169 ، ص 174 وما بعدها .

بيانات غير مطابقة للحقيقة ، وانطلت على المستهلك المعتاد ، فذلك يعد كذبا تقوم به الجريمة[1].

& **محل الكذب أو التضليل :**

يكون الكذب أو التضليل فى الإعلان متصلا بذات العقار المعروض للبيع ، وبخصوص العقارات . فمن الإعلانات الكاذبة بشان الخصائص الجوهرية قيام مقاول بالإعلان عن استخدامه مواد وأساليب متقدمة فى بناء وحدات فاخرة على حين أثبت الخبراء وجود عيب وأخطاء فادحة

تطبيقات جريمة خداع وتضليل مشترى العقار تحت التشييد عن طريق الإعلانات المضللة : منها على سبيل المثال :

⇦ الإعلان عن وجود نوادى عامة وأحواض سباحة فى الفلل والبنايات المعروضة للبيع تحت التشييد رغم عدم وجود مساحات لهذه الأبنية .

⇦ التضليل فى اجمالى مساحة الشقة المراد بيعها ، حيث ينوه البائع فى إعلاناته أن مساحة الشقة هى على سبيل المثال مائة وخمسون متر ولكن نجد أنها لا تزيد عن مائة متر . والتضليل هنا ينصب على مكونات العقار باعتباره جزء من مشتملاته أو ضمن

---

(1) للمزيد راجع د . فتحية محمد قوارى : الحماية الجنائية للمستهلك من الإعلانات المضللة ، نفس المرجع السابق ، ص 268 وما بعدها .

العناصر الجوهرية فى العقار التى يكون لها دور فى اختيارات المشترى لهذا العقار .

⇦ قيام وكيل عقارى Agent-immobillier بالإعلان عن بيع منزل للسكنى مكون من خمس غرف ومحاط بحديقة بمساحة إجمالية قدرها 1800 متر مربع مع أن المسطح الاجمالى كان 1112 متر مربع فقط طبقا لبيانات السجلات الرسمية[1].

⇦ إعلان شركة عقارية عن بيع قطعة ارض بناء مساحتها 3000 آلاف متر مربع مع أن مساحتها 2565 متر مربع فقط .

المطلب الثانى

الركن المعنوى

& **شكل الركن المعنوى :**

فى الحالة التى يغفل فيها القانون تحديد شكل الركن المعنوى ما إذا كانت الجريمة عمديه أو غير عمديه ، يتعين علينا تفسير نص التجريم باعتبار أن الأصل فى التجريم هو العمد ، كما أن تجريم الخطأ يمثل خروجا على هذا الأصل مما يقتضى وجود نص صريح حتى يقع تحت طائلة العقاب ، ومن ثم عند سكوت

(1) Cass . Crim . 5 mai 1977 : GAZ , Pal , 1977 , 428 .

المشرع عن تحديد هوية شكل الركن المعنوى يتم تفسير النص على أساس العمد .

وفى ضوء ذلك، هل تعد جريمة خداع مشترى العقار تحت التشييد عمديه ؟ الكذب، الأصل فيه أنه عمل عمدى يهدف إلى الغش، ولذا فالكذب يحتوى على عنصرين : مضمون زائف، وقصد الغش أو تزييف الحقيقة [1].

للإجابة على السؤال السابق نفرق بين الوضع فى ظل تطبيق قانون سنة 1963 وبين قانون الاستهلاك الصادر فى سنة 1973 :

⇦ الوضع فى ظل تطبيق قانون سنة 1963 : كان يشترط سوء النية La mauvaise foi ومن ثم كانت هذه الجريمة فى ظله تكون عمديه .

⇦ الوضع فى ظل تطبيق قانون الاستهلاك الصادر سنة 1973 والذى انتقلت أحكامه لقانون الاستهلاك سنة 1993 : وردت جريمة الإعلان المضلل فى قانون حماية المستهلك دون تحديد لشكل الركن المعنوى فيها ، ومن ثم يستوى أن تقع بطريق العمد أو الخطأ ، ويترتب على ذلك أنها لا تتطلب لإخضاعها للعقاب إثبات نية التضليل لدى المعلن .

---

(1) د .عبد الفضيل محمد أحمد : الإعلان عن المنتجات والخدمات من الوجهة القانونية ، نفس المرجع السابق ، فقرة 167، ص 173 .

ومن الجدير بالإشارة يكفى لقيام الجريمة توافر الإهمال أو عدم الاحتياط لدى المعلن وذلك فى صورة عدم تأكده من صدق وصحة الرسالة الإعلانية الموجهة للمستهلكين ، ومن ثم لا يجوز الدفع بحسن نية المتهم إذ ان سوء النية ليس ركنا فى جريمة الإعلان المضلل .

ويعد الفاعل الأصلى فى هذه الجريمة هو المعلن الذى نشر الإعلان لحسابه ومن ثم فإن المشرع الفرنسى يكون قد أخذ فى الاعتبار ضابط السلطة والتفت عن ضابط الانتفاع ، فيسأل باعتباره فاعلا فى جريمة الإعلان المضلل من أعطى أمر نشر الإعلان[1] ،وإن ترك لغيره مهمة إعداد الإعلان وتحريره ثم متابعة أمر نشره[2].

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية بمسئولية سمسار عقارات ، كلف ببيع عقار مملوك لأحد الأشخاص ، ونشر إعلانا بشأنه فى إحدى الصحف ، ضمنه بيانات غير صحيحة ودفعا لمسئوليته كفاعل أصلى ، تعلل السمسار بأن العميل أطلع على

---

(1) يعد ذلك الأمر ضمانة وقائية ، تتمثل فى عدم إذاعة المادة الإعلانية أو نشرها ما لم تكن صحيحة ومن ثم حماية مشترى العقار تحت التشييد من الإعلانات المضللة .

(2) للمزيد راجع د . فتحية محمد قوارى : الحماية الجنائية للمستهلك من الإعلانات المضللة ، نفس المرجع السابق ، ص 300 وما بعدها .

الإعلان ، وأنه تصرف كنائب عنه . فقررت المحكمة أنه لا يفقد صفته كفاعل أصلى لمجرد انه تصرف كوكيل عن غيره [1].

ويمكن القول أن المشرع الفرنسى لم ينص على أحكام خاصة تتعلق بالاشتراك فى جريمة الإعلان المضلل ، حيث نصت المادة 121 ـ 5 [2]من قانون الاستهلاك على خضوع الاشتراك لحكم القواعد العامة

المطلب الثالث

العقوبة

& الجزاءات المدنية والجنائية :

ـ من الناحية المدنية :

لجأ القضاء الى القواعد العامة فى التنفيذ العينى وعيوب الرضاء خصوصا التدليس بالتطبيق للمادة 1116 من التقنين المدنى الفرنسى والمادة 125 من القانون المدنى المصرى ، وكذلك النصوص الواردة بشأن العيوب الخفية والالتزام بتقدير المعلومات وكذلك دعوى المسئولية التقصيرية .

---

(1)CASS . Crim , 5 mai 1977 , bull , crim no 157 .

(2) نصت الفقرة الأولى من المادة 121- 5 من قانون الإستهلاك الفرنسى على الآتى :

' La personne pour le compte de laquelle la pratique commerciale trompeuse est .mise en oeuvre est responsable, à titre principal, de l'infraction commise " .

- **من الناحية الجنائية :**

بحكم أن الإعلان الكاذب أو المضلل لم يكن محلا لجريمة خاصة فى القانون الفرنسى حتى صدور قانون 2 يوليو سنة 1963 وفى مصر حتى اليوم ، وتفاديا لهذا النقص ، يلجأ إلى تطبيق الأحكام الجنائية العامة الواردة فى شأن النصب والنصوص الجنائية الخاصة الواردة بشأن التدليس الجنائى 0 الخداع) وانتحال صفة كاذبة أو ألقاب زائفة وغير ذلك ، وقد بذل القضاء جهدا واضحا فى تفسير النصوص الجنائية بحيث تشمل وقائع لم تكن تدور أصلا فى خلد المشرع عند وضع هذه النصوص ، مع ما فى هذا الاتجاه من تعارض مع مبدأ التفسير الضيق للنصوص العقابية ،وعلى ذلك اتجه القضاء إلى إعمال نصوص قمع التدليس والغش ، أى قانون أول أغسطس سنة 1905 فى فرنسا والقانون رقم 48 لسنة 1941 فى مصر وكذلك المادة 405 من قانون العقوبات الفرنسى بشأن النصب .

وأخيرا نص المشرع الفرنسى فى المادة 121 ـ 6 (1)من قانون الاستهلاك الفرنسى على أنه يعاقب على الجرائم الواردة فى المادة 121 ـ 1 بالعقوبات المنصوص عليها فى المادة 213 ـ 1 .

---

(1) نصت الفقرة الأولى من المادة 121 - 6 من قانون الإستهلاك الفرنسى على الآتى :-

❖وقد نصت المادة 213 ـ 1 [1] على أنه :

⇦ يعاقب بالحبس الذى لا يتجاوز سنتين .

⇦ يعاقب بالغرامة التى لا تزيد على 3700 يورو .

⇦ العقوبة تخيريه للقاضى أما بالجمع بينهما أو الحكم بإحدى هاتين العقوبتين .

⇦ كما ورد فى الفقرة الثانية من المادة 121 ـ 6 من قانون الاستهلاك الفرنسى [2] على أنه يجوز أن يصل الحد الأقصى للغرامة إلى 50 ٪ من مصاريف الإعلان موضوع الجريمة .

⇦ كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 121 ـ 6 [3] على إمكانية مسئولية الأشخاص المعنوية فى جريمة الإعلان المضلل .

⇦ كم نصت المادة 213 ـ 6 من قانون الاستهلاك الفرنسى على أن العقوبات التى توقع على الأشخاص المعنوية هى :

= Les pratiques commerciales trompeuses sont punies des peines prévues au premier alinéa de l'article L. 213-1 " .

(1) نصت الفقرة الأولى من المادة 213-1 من قانون الإستهلاك الفرنسى على الآتى :

' Sera puni d'un emprisonnement de deux ans au plus et d'une amende de 37 500 euros au plus ou de l'une de ces deux peines seulement " .

(2) نصت على :

" L'amende peut être portée à 50 % des dépenses de la publicité ou de la pratique .constituant le délit " .

(3) نصت على :

" Les dispositions de l'article L. 213-6 prévoyant la responsabilité pénale des .personnes morales sont applicables à ces infractions " .

الغرامة وفق الأحكام الواردة فى المادة 131 ـ 38 من قانون العقوبات الفرنسى [1]، حيث تنص على أن الحد الأقصى للغرامة التى يتم توقيعها على الأشخاص المعنوية تساوى خمسة أضعاف الحد الأقصى للغرامة التى توقع على الشخص الطبيعى بمقتضى القانون الذى يعاقب على الجريمة

العقوبات المحددة فى البنود من 2 إلى 9 من المادة 121 ـ39 من قانون العقوبات الفرنسى حيث تتمثل فى الآتى :

1 ـ الحظر بشكل نهائى أو لمدة لا تزيد على خمس سنوات .

2 ـ فرض الحراسة القضائية لمدة لا تزيد على خمس سنوات .

3 ـ الإغلاق النهائى لمدة لا تزيد على خمس سنوات لوحدات أو لواحدة أو 4 ـ أكثر من فروع المؤسسة التى استخدمت لارتكاب جريمة الإعلان المضلل .

5 ـ الاستبعاد الدائم من الأسواق العامة بشكل نهائى أو لمدة لا تزيد على خمس سنوات .

6 ـ حظر الدعوة العامة للطرح العام للأوراق المالية بشكل نهائى أو لمدة لا تزيد على خمس سنوات .

---

(1) نصت على :

" Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction " ..

7- حظر إصدار شيكات غير التي تسمح بسحب الأموال من قبل الساحب طرف المسحوب عليه ، أو تلك محل الضمان ، أو استعمال بطاقات الدفع .

8 ـ المصادرة وفقا للشروط وبالطريقة المنصوص عليها في المادة 131- 21 [1].

---

[1] حيث نصت على :

" La peine complémentaire de confiscation est encourue dans les cas prévus par la loi ou le règlement. Elle est également encourue de plein droit pour les crimes= =et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse.
La confiscation porte sur tous les biens meubles ou immeubles, quelle qu'en soit la nature, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction ou qui étaient destinés à la commettre, et dont le condamné est propriétaire ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition.
Elle porte également sur tous les biens qui sont l'objet ou le produit direct ou indirect de l'infraction, à l'exception des biens susceptibles de restitution à la victime. Si le produit de l'infraction a été mêlé à des fonds d'origine licite pour l'acquisition d'un ou plusieurs biens, la confiscation peut ne porter sur ces biens qu'à concurrence de la valeur estimée de ce produit.
La confiscation peut en outre porter sur tout bien meuble ou immeuble défini par la loi ou le règlement qui réprime l'infraction.
S'il s'agit d'un crime ou d'un délit puni d'au moins cinq ans d'emprisonnement et ayant procuré un profit direct ou indirect, la confiscation porte également sur les biens meubles ou immeubles, quelle qu'en soit la nature, divis ou indivis, appartenant au condamné ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition, lorsque ni le condamné, ni le propriétaire, mis en mesure de s'expliquer sur les biens dont la confiscation est envisagée, n'ont pu en justifier l'origine.
Lorsque la loi qui réprime le crime ou le délit le prévoit, la confiscation peut aussi porter sur tout ou partie des biens appartenant au condamné ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis.
La confiscation est obligatoire pour les objets qualifiés de dangereux ou nuisibles par la loi ou le règlement, ou dont la détention est illicite, que ces biens soient ou non la propriété du condamné.
La peine complémentaire de confiscation s'applique dans les mêmes conditions à tous les droits incorporels, quelle qu'en soit la nature, divis ou indivis=.

9 ـ تعليق الحكم الصادر أو نشره فى الصحافة المكتوبة أو بأية وسيلة اتصال إلكترونية .

وأخيرا نهيب بالمشرع المصرى فى وضع أحكام هذه الجريمة موضع اهتمام منه للآتى :

⇦ من أجل فرض الحماية الجنائية لأفراد المجتمع اللذين يخدعون من أصحاب الذمم الفاسدة .

⇦ لكثرة وجود المشاكل القانونية التى يقف أمامها المستهلك فى هذا المجال عاجزا عن حماية نفسه وإيجاد التوازن العقدى مع البائع.

=La confiscation peut être ordonnée en valeur. Pour le recouvrement de la somme représentative de la valeur de la chose confisquée, les dispositions relatives à la contrainte judiciaire sont applicables.
La chose confisquée est, sauf disposition particulière prévoyant sa destruction ou son attribution, dévolue à l'Etat, mais elle demeure grevée, à concurrence de sa valeur, des droits réels licitement constitués au profit de tiers.
Lorsque la chose confisquée est un véhicule qui n'a pas été saisi ou mis en fourrière au cours de la procédure, le condamné doit, sur l'injonction qui lui en est faite par le ministère public, remettre ce véhicule au service ou à l'organisme chargé de sa destruction ou de son aliénation ' .

المبحث الثالث

جريمة نصب بائع العقار تحت التشييد على المشترى

تمهيد :

سنتناول فيما يلى تعريف النصب فى الفقه والقضاء ونتلوه بأركان جريمة النصب .

المطلب الأول

تعريف النصب والاحتيال

& تعريف النصب[1] والاحتيال[2] فى الفقه :

(1) تعريف النصب لغة : أطلق المعاصرون لفظ النصب ويريدون بها الكذب والخداع والاحتيال سواء اقترن ذلك بجرم أخذ المال أم لا ، للمزيد راجع عبد العزيز بن عبد الرحمن بن سعد الشبرمى : جريمة النصب والاحتيال ، العدد 39 ، مجلة العدل ، سنة1429 ، ص 175 ؛ ويقصد بها فى اللغة الإعياء من العناء ، وهى الدار والبلاء والشر ، ويقصد بالنصب أيضا الجد والاجتهاد ، ويقصد بـه أيضـا الكلام الملحون المنمق ويقصد به أيضا الحيلة ، والنصاب تعنى : الخداع والمحتال للمزيد راجع لسان العرب : لابن منظور ، ص 4434 إلى ص 4437 ؛ المعجم الوسيط : مجمع اللغة العربية ، الطبعة الرابعة ، مكتبة الشروق الدولية ، 2004 ، ص 924؛ المعجم الوجيز : مجمع اللغة العربية ، طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم ، 2009 ، ص 617 إلى ص 618 ؛ وقد ورد فى أساس البلاغة : : نصب حبالته وحبائلـه ، وحبل الصيد وإحتبله : أخذه ، فكأن الصائد يحتال على صيده وينصب له الفخ ليقع فيه ، فالمحتال علـى أموال الغير ينصب له فخه بالمظاهر المزيفة والألفاظ العذبة الخادعة ليقع فى شراكه البسطاء والسذج والأشخاص العاديون ، راجع أبو القاسم الزمخشرى : أساس البلاغة ، مادة حبل ، وراجع أيضا ، للمزيد راجع عبد العزيز بن عبد الرحمن بن سعد الشبرمى : نفس المرجع السابق ، ص 175 .

(2) الحيل : القوة، والحيلة بالكسر : الاسم من الاحتيال ، ويقال هو أحيل منك وأحول منك : أى أكثر حيلة ، وتحايل على الرجل أو الشئ : سلك معه مسلك الحذق ليبلغ منه مأربه ، والحيلة : الحذق وجودة النظر والقدرة على دقة التصرف فى الأمور ، الحيلة : الخديعة ، لسان العرب : نفس المرجع السابق ،=

النصب هو : الاستيلاء على مال منقول مملوك للغير بوسيلة يشوبها خداع المجنى عليه ، وحمله على الاقتناع بشئ وهمى للتوصل إلى تسليم ذلك المال[1].

وفى تعريف آخر[2]: النصب هو استيلاء شخص على مال منقول للغير بنية تملكه عن طريق استعمال وسائل التدليس الجنائى المنصوص عليها حصرا فى المادة 336 من قانون العقوبات .

& تعريف النصب والاحتيال فى القضاء :

عرفت محكمة النقض النصب بأن " جريمة النصب كما هى معروفة فى المادة 336 من قانون العقوبات تتطلب لتوافرها أن يكون ثمة احتيال وقع من المتهم على المجنى عليه بقصد خداعه والاستيلاء على ماله فيقع المجنى عليه ضحية هذا الاحتيال الذى يتوافر باستعمال طرق احتيالية أو باتخاذ اسم كاذب أو انتحال

= ص 1073؛ المعجم الوسيط : نفس المرجع السابق ، ص 212 ، ص 239 ؛ المعجم الوجيز : نفس المرجع السابق ، ص 182 .

(1) د . محمد عيد الغريب : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص ، الطبعة الرابعة ، بدون دار نشر ، 2002 – 2003 ، فقرة 875 ، ص 1123 ؛ د . محمود نجيب حسنى : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص ، الطبعة الثانية ، دار النهضة العربية ، 1994 ، فقرة 1360 ، ص 990 .

(2) د . إبراهيم حامد طنطاوى : المسئولية الجنائية عن جرائم النصب والاحتيال ، الطبعة الثانية ، المكتبة القانونية بالقاهرة ، 1999، فقرة 7 ، ص 8 .

صفة غير صحيحة أو بالتصرف فى ملك الغير ممن لا يملك التصرف[1].

ويكشف التعريف السابق عن أن النصب يمر بالميكانيزم التالى : فعل تدليس ، يليه وقوع المجنى عليه فى الغلط ، ثم اندفاع هذا الأخير إلى تسليم ماله إلى الجانى[2]

المطلب الثانى

أركان جريمة النصب

تتطلب جريمة النصب جريمة نصب بائع العقار تحت التشييد على المشترى ركنا ماديا قوامه فعل الاحتيال بإحدى الطرق التى حددها القانون، والنتيجة التى تترتب عليه ، وتتمثل فى تسليم

---

(1) الطعن رقم 1860 ، لسنة 38 ق ، جلسة 27يناير سنة 1969 ، س 20 ، ص183؛ الطعن رقم 465 ل، سنة 41 ق ، جلسة 20يونيه سنة 1971 ، س 22 ، ص 481 ؛ الطعن رقم 1575 ، لسنة 42 ق ، جلسة 19ديسمبر سنة 1973 ، س 24 ، ص 226 ؛ الطعن رقم 302 ، لسنة 48 ق ، جلسة 12يونيه سنة 1978 ، س29 ، ص 614 ؛ الطعن رقم 5482 ، لسنة 58 ق ، جلسة 30 نوفمبر سنة 1989 ، س 40 ، ص 1126 ؛ الطعن رقم 8996 ، لسنة 58 ق ، جلسة 17يناير سنة 1990، س 41 ، ص 146؛ الطعن رقم 11682 ، لسنة 59 ق ، جلسة 2مايو سنة 1991 . س42 ، ص696.

(2) د . أحمد لطفى السيد : جرائم الاعتداء على الأموال ، الطبعة الثانية ، جهاز نشر وتوزيع الكتاب الجامعى ، 2005- 2006 ، فقرة 97 ، ص 142 ؛ الطعن رقم 695 ، لسنة 38 ق ، جلسة 27مايو سنة 1968 ، س 19 ، ص 611 .

المجنى عليه مالا إلى الجانى ، وعلاقة السببية بين الفعل المادى وهو الاحتيال والنتيجة وهى الاستيلاء على مال الغير

كما تتطلب ركنا معنويا يتخذ صورة القصد الجنائى الخاص ، ثم نلحقه ببيان عقوبة النصب والشروع وأخيرا بيان حكم الإدانة .

ومن ثم فلدراسة جريمة النصب بائع العقار تحت التشييد على المشترى سنتناول الركن المادى والمعنى والعقوبة بموجز بسيط لتوضيح الفكرة .

الفرع الأول

الركن المادى للنصب

& **يتكون الركن المادى لجريمة النصب من ثلاث عناصر هى :**

1 ـ النشاط وهو فعل الاحتيال ، وهو استعمال وسيلة من وسائل التدليس التى نص عليها القانون على سبيل الحصر .

2 ـ النتيجة التى تترتب على هذا الفعل وهى تسليم المجنى عليه ماله إلى الجانى .

3 ـ علاقة سببية بين النشاط والنتيجة .

وما يهمنا هنا توضيح بعض الوسائل الاحتيالية فى جريمة نصب بائع العقار تحت التشييد .

& **الوسائل الاحتيالية :**

لا يعاقب المشرع على الكذب المجرد لبائع العقار تحت التشييد على المشترى ؛ لأن المشرع الجنائى لا يعاقب على التدليس أيا كانت صورته كما هو الشأن فى مجال القانون المدنى وإنما يعاقب عليه إذا كان على درجة معينة من الخطورة ، ولذلك نص فى المادة 336 من قانون العقوبات على ثلاثة وسائل للتدليس ينبغى أن يحصل الاستيلاء على مال الغير باستخدام إحداها حتى يقع تحت طائلة العقاب بوصف النصب(1). **وهذه الوسائل هى :**

1 ـ استعمال طرق احتيالية .

2 ـ التصرف فى مال غير مملوك للجانى وليس له حق التصرف فيه

3 ـ اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة .

ويترتب على ذلك : -

❖ أن كل استيلاء على مال الغير بأسلوب مختلف عن الأساليب الواردة على سبيل الحصر فى المادة 336 من قانون العقوبات لا يعد نصبا ، وإن صح أن يكون سببا للإبطال المدنى فى التصرفات(2).

---

(1) د . عمر السعيد رمضان : قانون العقوبات فى جرائم الاعتداء على المال ، القسم الأول ، دار النهضة العربية ، 1962 ، ص 167 .

(2) د . محمد عيد الغريب : نفس المرجع السابق ، فقرة 879 ، ص 1126 ؛ لذا قضى أن " الغش المفسد للرضا يجب أن يكون وليد إجراءات احتيالية أو وسائل من شأنها التغرير بالمتعاقد بحيث تشوب إرادته ولا تجعله قادرا على الحكم على الأمور حكمً سليماً ، وأن مجرد الكذب لا يكفى للتدليس ما لم يثبت بوضوح أن المدلس عليه لم يكن يستطيع استجلاء الحقيقة بالرغم من هذا الكذب فإذا =

❖ ويجمع الوسائل الثلاث للاحتيال أنها وسائل إيجابية .

& **الطرق الاحتيالية :**

يلزم لاعتبار ما صدر من الجانى من قبيل الطرق الاحتيالية أن تتوافر فيه ثلاثة شروط هى : -

1 ـ قيام الاحتيال على تغيير الحقيقة (الإدلاء بإدعاءات كاذبة) .

2 ـ أن يدعم الجانى هذا الإدعاء بمظاهر خارجية .

3 ـ أن يكوم من شأن هذا الإدعاء إيهام المجنى عليه بأمر من الأمور التى نص عليها القانون على سبيل الحصر .

& **أولا : قيام الاحتيال على تغيير الحقيقة :**

تقوم جريمة النصب أساسا على تغيير الحقيقة أى على الكذب والغش والخداع . فإذا لم يكن هناك تغير فى الحقيقة فلا نصب[1]. ويتأسس على ذلك أن الطرق الاحتيالية التى تستعمل مع المجنى عليه ـ مشترى العقار تحت الإنشاء ـ يجب أن يكون قوامها الكذب[2] .

=كان يستطيع ذلك فلا يتوافر التدليس " ، طعن مدنى رقم 1862 ، لسنة 59ق ، جلسة 17فبراير سنة 1994 ، س45 ، ج1 ، ص382 .

(1) د . عبد العظيم مرسى وزير : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص ، جرائم الاعتداء على الأموال دار النهضة العربية ، 1993 ، فقرة 158 ، ص 351 .

(2) لذا قضى أنه " يجب فى جريمة النصب أن تكون الطرق الاحتيالية التى استعملت مع المجنى عليه قوامها الكذب ، فإذا كانت المحكمة قد اعتبرت ما وقع من المتهمين نصبا بناء على أنهما توصلا إلى الاستيلاء على المال من المجنى عليها عن طريق إيهامها باحتمال مهاجمة اللصوص لها وسلب أموالها ، =

ومن الجدير بالإشارة أن الكذب المجرد وحده لا يكفى لقيام جريمة النصب ولا لقيام غيرها من الجرائم . فقانون العقوبات لا يعاقب على الكذب فى ذاته أو على تغيير الحقيقة ما لم يتخذ ذلك صورة من الصور التى عاقب عليها المشرع كما هو الحال فى جرائم التزوير واليمين الكاذبة وشهادة الزور أو جرائم التزييف والتزوير أو جريمة النصب(1)(2).

ويرجع السبب وراء ذلك إلى أن الكذب المجرد أو الكذب العارى ليس من الخطورة بحيث يؤدى حالا ومباشرة فى المجرى العادى للأمور إلى خداع المجنى عليه والاستيلاء على ماله حتى ولو كرر المتهم أكاذيبه وبالغ فيها (3).

=والاستعانة فى ذلك بذكر حادث معين من حوادث السرقات التى وقعت فى الجهة وكانت قد قالت فى حكمها ما يفيد أن الحادث المشار إليه وقع فعلا وأن المجنى عليها كانت تعلم بوقوعه وقت أن ذكره لها المتهمان ، فذلك لا تتوافر به الطرق الاحتيالية كما هى معرفة به فى القانون ، الطعن رقم 1422 ، لسنة 16 ق ، جلسة 17يونيه سنة 1946 .

(1) د . عبد العظيم مرسى وزير : نفس المرجع السابق ، فقرة 158 ، ص 352 .

(2) وتطبيقا لذلك قضى بأنه " إذا كان المجنى عليه فى تهمة النصب هو من رجال الدين ، وقد دفع المبلغ للمتهم على أن يقدمه رشوة لموظف لتأدية عمل ، فإن أخذ المتهم لهذا المبلغ لا يعتبر جريمة معاقبا عليها ، لأن رجال الدين مفروض أنهم يعلمون أن الرشوة حرام ، كما أن المجنى عليه هنا هو الذى يكون قد تساهل فى شأن نفسه وفيما يقتضيه مركزه من عدم تصديق ما قد يكون المتهم أوهمه به ، ولا يكون ذلك من قبل المتهم سوى مجرد كذب غير منتج للإجرام قانونا ، نقض 12 مارس سنة 1931 ، مجموعة القواعد القانونية ، ج 2 ، رقم 200 ، ص 259 .

(3) د . محمد عيد الغريب : نفس المرجع السابق ، فقرة 883 ، ص 1131 .

والكذب[1] هنا يعنى ذكر وقائع مغايرة للحقيقة ، تدفع إلى تكوين فكرة غير صحيحة عند مشترى العقار تحت الإنشاء ، أى تدفع إلى الوقوع فى الغلط . وعلى هذا الأساس ، إذا روى الشخص وقائع صحيحة ولكن الغلط تكون فى ذهن المستمع بناء على تصوراته الذاتية ، فإن الاحتيال لا يتوافر[2][3].

& **لا تدليس حيث لا كذب :**

إذا كان التدليس قوامه الكذب ، والكذب هو إمداد الغير بمعرفة لا تتفق مع الواقع ، سواء كان مصدر الإمداد إنسانا أم كان مصدره حيوانا أو جمادا . وبناء عليه فإذا انتفى الكذب انتفى الخداع ، فلا تقوم جريمة الاحتيال تبعا لذلك[4].

---

(1) لا توجد أهمية لطريقة التعبير عن الكذب :يستوى فى الكذب المدعوم من قبل الجانى أن يصدر شفويا أو مكتوب ، أو بالإشارة ، كأن تكون الإشارة وسيلة تعبير عن الكذب متى كان للإشارة دلالة اصطلاحية معروفة للمجنى عليه ووقع بناء عليها فى الغلط ، وبذلك يتساوى الكذب المكتوب مع الكذب الشفوى فى أن درجتهما فى الإيهام واحدة ، وهو لا يعدو مجرد ذكر أمر غير صحيح بطريقتين مختلفتين ، د . فوزية عبد الستار : شرح قانون العقوبات القسم الخاص ، دار النهضة العربية ، 1982 ، فقرة 923 ، ص 824 .

(2) د . جلال ثروت : نظم القسم الخاص ، الجزء الثانى ، جرائم الاعتداء على الأموال ، الدار الجامعية بالإسكندرية ، 1984 ، فقرة 147 ، ص 149 .

(3) لذا قضى أنه " قد قالت فى حكمها ما يفيد أن الحادث المشار إليه وقع فعلا وأن المجنى عليها كانت تعلم بوقوعه وقت أن ذكره لها المتهمان ، فذلك لا تتوافر به الطرق الاحتيالية كما هى معرفة به فى القانون لطعن رقم 1422 ، لسنة 16 ق ، جلسة 17يونيه سنة 1946 .

(4) د . عبد الفتاح مصطفى الصيفى : قانون العقوبات ، القسم الخاص ، 1999 ، فقرة 587 ، ص 730 وما بعدها .

& **لا يشترط أن تكون كل الواقعة مكذوبة :**

يستوى أن يكون الكذب كليا أو أن يكون جزئيا[1]، لذلك لا يشترط أن تكون أقوال الجانى مطابقة للواقع برمته ، بل يتوافر الكذب ولو كان ما أدلى به الجانى غير مطابق للحقيقة فى جزء منه وإن كان مطابقا لها فى جزء آخر ، وعلى سبيل المثال أن يذكر الجانى - بائع العقار تحت التشييد - للمجنى عليه أن العقار أو الوحدة السكنية مساحته هى 150 متر مربع وفى الحقيقة لا تزيد مساحته عن 100 متر مربع .

& **يقوم الكذب على موقف إيجابى :**

من المتفق عليه أنه لا يكفى لقيام الطرق الاحتيالية مجرد السكوت أو كتمان أمر من الأمور فلا نصب بالترك أو الامتناع[2].

---

(1) وإذا كان الكذب جزئيا تعين أن ينصب على الجانب الجوهرى من الواقعة محل الكذب . وبناء على ذلك فالمبالغة فى استخلاص مزايا مشروع من المشروعات لا ترتقى إلى مرتبة الكذب المكون للخداع إلا إذا انصبت على صفة جوهرية فى المشروع ، وتعتبر الصفة جوهرية إذا كانت محل اعتبار من المجنى عليه . كان يذكر البائع للمشترى أن الوحدة السكنية تطل على ثلاث نواصى وفى الحقيقة لا تطل إلا على ناصية صغيرة فقط ، د . عبد الفتاح مصطفى الصيفى : نفس المرجع السابق ، ص 731 .

(2) كذلك السكوت عن غلط وقع فيه المجنى عليه من تلقاء نفسه أو نتيجة نشاط شخص آخر لا تربطه بالجانى صلة - على سبيل المثال أن يستمع المشترى إلى نصيحة غير دقيقه من شخص يعرفه أو صديق له دونما وجود أى صلة بين هذا الغير والبائع ، والاستفادة من هذا الغلط باتخاذ موقف سلبى بحت، لا يعد نصبا ، بل ينبغى فى جميع الأحوال أن يتخذ كذب الجانى مظهرا إيجابيا ولو صغير الشأن ، د . رءوف عبيد : جرائم الاعتداء على الأشخاص والأموال ، الطبعة الثامنة ، دار الفكر العربى ، 1985 ، ص 446 .

أولا : الطرق الاحتيالية :

إن كل احتيال يفترض الكذب بداهة ومن ثم لابد أولا من الكذب ، على أن يكون متسما بالتنظيم والحبك ، أى مؤيدا بأفعال إيجابية خارجية من شأنها أن تدخل فى روع المجنى عليه أن الشئ المكذوب ليس إلا حقيقة واقعة . والخلاصة أن الطرق الاحتيالية تفترض الكذب(1) .

& تعريف الطرق الاحتيالية :

تعد الطرق الاحتيالية هى أكثر وسائل التدليس التى يستخدمها المحتالون ومع ذلك لم يضع القانون تعريفا لها مكتفيا ببيان الغاية منها .

ويقصد بالطرق الاحتيالية : بأنها إدعاءات كاذبة يدعمها الجانى بمظاهر خارجية من شأنها إيهام المجنى عليه بأمر من الأمور التى نص عليها القانون على سبيل الحصر .

الواقع أن الأعمال المادية أو المظاهر الخارجية التى تقوم بها الطرق الاحتيالية لا تدخل تحت حصر لذا حاول الفقه - باستقراء أحكام النقض - أن يردها إلى الصور الأربع الآتية بحسب ما تبدو فى الحياة العملية وذلك على التفصيل التالى :

---

(1) وتقوم على ما يلى : ◆ موقف إيجابى لا سلبى ◆ مظاهر خارجية ◆ إيهام المجنى عليه بأحد الأمور

1 ـ تقديم أو إبراز أوراق أو مستندات منسوبة للغير .

2 ـ الاستعانة بشخص من الغير[1] .

3 ـ إساءة استعمال الجانى صفة حقيقية عالقة به .

4 ـ إحاطة الجانى بمظاهر خارجية يتخذها أو يستغل وجودها .

ومن الجدير بالإشارة أنه يكفى أن يقوم الجانى بطريقة واحدة من هذه الصورة لتحقق جريمة النصب .

وبتطبيق ما سبق على جريمة نصب بائع العقار تحت الإنشاء على المشترى يتمثل فى الآتى :

⇦ يلجأ البائع هنا إلى إبراز أوراق أو مستندات منسوبة للغير[2] عن طريق إبراز لوحات هندسية تبين مساحة الوحدة السكنية بالمخالفة

---

(1) علة اعتبار صورة الاستعانة بشخص من الغير طريقة من الطرق الاحتيالية :

◆ كون شخص الغير يبدو فى نظر الجانى غير ذى مصلحة ، فهو يلبس لباس الشخص المحايد الذى يسعى إلى تحقيق الخير للمجنى عليه ، د . عبد الفتاح مصطفى الصيفى : نفس المرجع السابق ، فقرة 604 ، ص 754 .

◆ استعانة الجانى بشخص آخر لتدعيم مزاعمه تكشف عن خطورته لاستعانته بعنصر مستقل عن الكذب ، د . أحمد لطفى السيد : نفس المرجع السابق ، فقرة 102 ، ص 148.

◆ تدخل الغير مؤيدا أكاذيب المتهم يضفى عليها حجية تجعلها مقنعة للمجنى عليه .

◆ يتشكك المرء عادة فى صحة الخبر الذى يدلى به شخص واحد ويزداد شكه حين يكون من شأن تصديق هذا الخبر تجريد المرء من بعض ماله ، د . عوض محمد : جرائم الأشخاص والأموال ، بدون دار نشر ، فقرة 257 ، ص 363 .

(2) ما يشترط فى الأوراق والمستندات المقدمة :

◆ أن تكون الأوراق والمستندات التى يقدمها المجنى عليه أو يبرزها منسوبة للغير ، فإذا كانت صادرة عن الشخص نفسه فإن هذه الطريقة لا تتحقق بها الطرق الاحتيالية .=

للواقع ، كوجود حمام سباحة أو غير ذلك من المميزات التى تكون محل اعتبار عند المشترى فى اتخاذ قراره بالتعاقد .

ولكن ما هو الحكم لو استعان المتهم التاجر - بائع العقار تحت الإنشاء - بميزانية مزورة لإثبات ملاءته المالية وتمكن بواسطتها من سلب مال المجنى عليه ؟

= ◆لا يشترط فى الغير أن يكون شخصا طبيعيا ، بل يمكن أن ينسب صدور الورقة إلى جهة ما كشركة أو جهة حكومية .

◆ يستوى أن يكون الغير المنسوب إليه الورقة له وجود حقيقى أم أنه شخص مزعوم لا وجود له من نسج الخيال .

◆ يستوى أن تكون الأوراق والمستندات حقيقة أو مزورة أو مصطنعة .

◆ لا يشترط أن تتخذ الأوراق أو المستندات شكلا معينا ، فقد تكون الورقة أو المستند على هيئة نشرة أو إعلان .

◆ يجب أن يستعين المتهم بتقديم أو إبراز الأوراق والمستندات المنسوبة للغير فى تدعيم مزاعمه الكاذبة ، فإذا اقتصر الأمر على مجرد قول المتهم أن لديه مستندات تؤيد مزاعمه دون أن يقوم بإبرازها ، ومن ثم يعد ما صدر منه فقط سوى كذب بمجرد لا تتحقق به الطرق الاحتيالية حتى ولو تمكن المتهم من الاستيلاء = =على مال المجنى عليه بموجب مزاعمه الكاذبة . واستثناء من ذلك يمكن توافر الطرق الاحتيالية بإبراز أو تقديم مستندات ولو لم تكن هذه المستندات منسوبة إلى الغير مادام أنها توحى بثقة خاصة تنبعث منها مثل المحررات الرسمية .

◆ يجب أن يؤدى تقديم الأوراق والمستندات المنسوبة للغير إلى دخول الروع فى المجنى عليه أن مزاعمه مؤيدة ، وعلى ذلك إذا اقتصر الأمر على إمساك المتهم بمستند أو ورقة مكتوبة دون أن يشير إليهما كوسيلة تدعم مزاعمه لا يتحقق به جريمة النصب . لذا قضى بأنه " لما كان الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه لم يعرض بوضوح للأعمال المادية الخارجية التى استعان بها المتهم فى تدعيم مزاعمه ولم يبين حقيقة الأوراق التى قدمها والتى قال عنها أن ظاهرها يؤيد ما زعمه للمجنى عليه وهل كانت صحيحة أم مزورة وهل رمى المتهم من تقديمها خداع المجنى عليه وحمله على تصديقه لسلب ماله وأثرها فى إيهام المجنى عليه بصحة الواقعة وتسليم المبلغ بناء عليها ، مما يعيب الحكم بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيق القانون على الوجه الصحيح مما يوجب نقضه والإحالة ، نقض 19يناير سنة 1975 ، أحكام نقض ، س 26 ، رقم 12 ، ص 53 .

وللإجابة على ذلك نفرق هنا بين فرضين :

الفرض الأول : الميزانية تفتقد لشرط أن تكون منسوبة للغير أى أن تكون من حبكة التاجر فقط هنا تفتقد لشرط جوهرى مما لا تتوافر به الطرق الاحتيالية فى جريمة النصب .

الفرض الثانى : أن تكون الميزانية منسوبة لمكتب محاسبة ، هنا يتوافر شرط أن تكون الميزانية منسوبة للغير وهذا ما يتحقق بها جريمة النصب .

⇦ يلجأ البائع أحيانا إلى الاستعانة بشخص من الغير[1] كمكتب هندسى له من السمعة الطيبة المدوية فى المجتمع لتأكيد

---

(1) شروط الاستعانة بشخص من الغير كطريقة من الطرق الاحتيالية :

◆ أن يحتفظ الغير بقدر من الاستقلال فى أفعاله عن شخص الجانى ، ويتطلب ذلك ألا يكون الغير ممثلا للجانى أى رسولا له أو موظفا عنده أيهما أو حتى مجرد وسيط لا تربطه بأحدهما غير علاقة عارضة ، د . فوزية عبد الستار : نفس المرجع السابق ، فقرة 925 ، ص 826 ؛ د . عبد الفتاح مصطفى الصيفى : نفس المرجع السابق ، فقرة 605 ، ص 755 ؛ د . عمر السعيد رمضان : نفس المرجع السابق ، ص 72 ؛ د . أحمد فتحى سرور : الوسيط فى قانون العقوبات ، القسم الخاص ، الطبعة الرابعة ، بدون دار نشر ، 1991، فقرة 802 ، ص 893 .

◆ أن يكون تدخل هذا الغير قد تم بسعى الجانى وتدبيره . أى لابد أن يكون للجانى دخل فيما صدر عن الغير ، أى يكون له يد فى إدلاء ذلك الآخر بما يؤيد أقواله ، والعلة من هذا الشرط : أن تدخل الغير بدون سعى من الجانى يجعل ما صدر من هذا الأخير قد انحصر فى حدود الكذب المجرد ، د . محمد عيد الغريب : نفس المرجع السابق ، فقرة 886 ، ص 1135 ؛ د . محمود محمود مصطفى : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص ، الطبعة الثامنة ، مطبعة جامعة القاهرة ، 1984 ، ص 550 .

◆ أن يصدر عن الغير تأكيد لمزاعم الجانى . هذا الشرط يبدو منطقيا إذ أن مقتضاه ألا يقتصر دور الغير على ترديد مزاعم الجانى إدعاءاته ، د . عبد العظيم مرسى وزير : نفس المرجع السابق ، فقرة 163 ، ص 363 ؛ إبراهيم حامد طنطاوى : نفس المرجع السابق ، فقرة 47 ، ص 33 وما بعدها .؛=

البيانات غير الصحيحة عن الوحدة السكنية أو الوحدة التجارية المراد تسويقها مما يزيد اطمئنان المشترى ويكون ذا تأثير أو محل اعتبار عند المشترى فى اتخاذ قراره بالتعاقد .

⇦ قد يلجأ الجانى إلى إحاطة نفسه بمظاهر خارجية يتخذها أو يستغل وجودها[1] فى التأثير على قرار المشترى بالتعاقد كأن

- الطعن رقم 187 ، لسنة 45 ق ، جلسة 17مارس سنة 1975 ، س 26 ، ص 248 ؛ الطعن رقم 723 ، لسنة 29 ق ، جلسة 8 يونيه سنة 1959 ، س 10 ، ص 619 .

ومتى توافرت الشروط المتقدمة فإنه لا يشترط فى توافر الطرق الاحتيالية ما يلى :

◆ لا يشترط فى الغير أن يكون مساهما على درجة معينة من الجريمة ، بل يستوى أن يكون فاعلا أو شريكا ، د . أحمد فتحى سرور: نفس المرجع السابق ، فقرة 802 ، ص 895 .

◆ لا يشترط فى هذا الغير أن يكون سئ النية ، د . جلال ثروت : نفس المرجع السابق ، فقرة 158 ، ص 162؛ د . محمد عيد الغريب : نفس المرجع السابق ، فقرة 886 ، ص 1135 وما بعدها ؛ د . أحمد فتحى سرور : نفس المرجع السابق ، فقرة 802 ، ص 895 .

◆ لا يشترط فى تدخل الغير أن يتم بشكل معين ، حسن صادق المرصفاوى : المرصفاوى فى قانون العقوبات الخاص ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 1991 ، ص 410 ؛

د . عبد المهيمن بكر : القسم الخاص فى قانون العقوبات ، جرائم الاعتداء على الأشخاص والأموال ، دار النهضة العربية ، 1968 ، ص 442 .

◆ لا يشترط أن يكون الشخص الآخر قد تدخل فعلا أو أن يكون له وجود حقيقى ، د . محمد عيد الغريب : نفس المرجع السابق ، فقرة 886 ، ص 1136 ؛ د . عبد المهيمن بكر : نفس المرجع السابق ، ص 442 ؛ عكس ذلك د . عبد العظيم مرسى وزير : نفس المرجع السابق ، فقرة 163 ، ص 364 ، حيث قد ذكر أن هذه الصورة لا تعد – فى رأينا ووفقا لتقسيمنا للطرق الاحتيالية – استعانة بتدخل شخص آخر بل أنها مما يدخل فى الطريقة الخاصة بتقديم أوراق أو مستندات مكتوبة منسوبة للغير أو إبرازها ، إذ يلزم فى تقديره أن يكون لهذا الغير وجود فعلى وأن يقوم بدور فى التأثير على المجنى عليه حتى يحمله على التسليم فى ماله ، ونحن نؤيد ما ذهب إليه .

[1] شروط توافر هذه الصـــــــــورة :

◆ أن يرتكب الجانى هذه الطريقة بصفته الحقيقية .=

يكون موظف كبير فى وزارة الإسكان أو الحى. لم تشر المادة 336 عقوبات إلى إساءة استعمال الصفة ولكنها أشارت فقط بصيغة عامة إلى الاحتيال وإلى الطرق الاحتيالية ، هذه الصورة تعتبر استثناء قضائى من القاعدة الأصلية وهى عدم تجريم الكذب العارى[1].

ثانيا : معيار الإيهام :

اخذ القضاء المصرى بالمعيار المختلط: إيهام الشخص المعتاد إذا وجد فى ظروف المجنى عليه :

مؤدى هذا المعيار هو النظر إلى تصرف الشخص معتاد الفطنة والذكاء الحذر إذا وجد فى نفس ظروف المجنى عليه .

فإذا كانت الطرق الاحتيالية التى استعملها الجانى من شأنها إيهام الشخص المتوسط الانتباه والحذر والفطنة من فئة المجنى عليه وقد أفلحت فعلا فى خداع المجنى عليه فسلم ماله فإن جريمة النصب تكون تامة.

- ◆ أن يسئ المتهم استغلال الصفة الحقيقية العالقة به .
- ◆ أن يمنح المتهم لنفسه سلطات لا تمنحها له صفته الحقيقية .

(2) د . غنام محمد غنام : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص ، بدون دار نشر ، ص642 .

أما إذا لم تفلح فى خداعه لزيادة حرصه وذكائه وفطنته عن معدل الرجل المعتاد الذى يوجد فى ظروف المجنى عليه ، فإن الفعل يقف عند حد الشروع فى جريمة النصب [1].

الوسيلة الثانية : التصرف فى مال غير مملوك للجانى وليس له حق التصرف فيه

إذا كان الأصل هو عدم تجريم الكذب العارى فإن هذه الحالة تعد استثناء تشريعى على تلك القاعدة [2].

& ماهية هذه الوسيلة :

يعتبر القانون من وسائل التدليس فى جريمة النصب تصرف الجانى فى عقار أو منقول لا يملكه وليس له حق التصرف فيه [3] .

---

[1] د . أحمد شوقى عمر أبو خطوة : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص ،بدون دار نشـــر ، 1991 ص 524 وما بعدها ؛ أيضا فى نفس المضمون د . عبد المهيمن بكر : نفس المرجع السابق ، فقرة 234 ، ص 450 .

[2] د . غنام محمد غنام : نفس المرجع السابق ، ص 642 .

[3] شروط توافر التدليس بهذه الوسيلة :

◆ التصرف فى عقار أو منقول . يراد بالتصرف كافة الأعمال القانونية التى يكون من شأنها الاتفاق على نقل ملكية عقار أو منقول أو ترتيب حق عينى فيدخل فى ذلك البيع ، د . عبد المهيمن بكر : نفس المرجع السابق ، فقرة 240 ، ص 459 .

◆ أن يكون المال المتصرف فيه غير مملوك للجانى وليس له حق التصرف فيه .

& **التصرف فى العقار :**

تبدو أهمية التصرف فى مال الغير كوسيلة من وسائل التدليس فى النصب متى كان المتصرف فيه عقارا ، لأن العقار قد يكون فى حيازة غير مالكه مثل المستأجر أو المنتفع أو المرتهن رهنا حيازيا فيسهل على غير المالك الذى بحوزته العقار التصرف فيه إلى الغير ـ مشترى العقار تحت التشييد ـ مدعيا ملكيته له ، ولا سبيل إلى مساءلة المتصرف عن جريمة سرقة أو خيانة أمانة إذ لا يقع أى منهما إلا على منقول ، ومن ثم يصبح السبيل الوحيد لمساءلة المتصرف هو تقرير مسئوليته عن طريق جريمة النصب . كما أن المالك قد يبيع عقاره إلى شخص ـ مشترى العقار تحت التشييد ـ وبعد أن يقبض الثمن يقوم ببيعه أو رهنه لشخص آخر ، وهنا يلزم لعقابه اعتبار هذا التصرف من وسائل التدليس[1].

الوسيلة الثالثة : اتخاذ اسم كاذب أو صفة غير صحيحة[2]

---

(1) د . إبراهيم حامد طنطاوى : نفس المرجع السابق ، فقرة 98 ، ص 86.

(2) الحكمة فى كفاية هذه الوسيلة :

إن علة اكتفاء المشرع بهذه الصورة من الكذب المجرد وتغاضيه عن تطلب الوسيلة الاحتيالية أن :

1- عُرف الناس لم يجر على مطالبة بعضهم بعضا بتقديم ما يثبت صحة الأسماء أو الصفات . فإذا ادعى شخص أنه طبيب أو محام فليس من المألوف أن يطالبه السامع بتقديم ما يثبت ذلك ، وإذا ادعت سيدة أنها زوجة شخص معين فإن العادة لم تجرى على أن يطالبها من تخاطبه بأن تطلعه على وثيقة زواجها من هذا الشخص .

2- وإذا كان بين الناس من يحتاط فيفعل ذلك ، فهؤلاء هم شديدو الحرص والحذر ، والمشرع إنما يضع أحكامه مراعيا فيها سلوك العامة لا الخاصة .-

& **ماهية الوسيلة[1] :**

فـى هـذه الوسـيلة مـن وسـائل الاحتيـال يلجـأ المحتـال إلى استعمال اسم مستعار أو صفة كاذبة ، ليحتال بأيهما على الغير ليسلبه ماله .

كما تعتبر هذه الوسيلة استثناء تشريعى من الأصل وهو عدم تجريم الكذب العارى [2]، لذا يقع النصب هنا ولو لم يعزز إدعاءه باستعمال طرق احتيالية أخرى .

وتفترق هذه الوسيلة عن الطرق الاحتيالية فى عدم تحديد القانون غاية الكذب اكتفاء بتحديد موضوعه[3] .

& **ماهية الاسم الكاذب :**

هو اسم غير حقيقى يلجأ الجانى إلى استخدامه لقصد حمل الغير على الاعتقاد خطأ فى كونه صاحب الاسم غير الحقيقى، اعتقادا يدفعه إلى تسليم ماله إليه

-3- إدعاء الجانى صفة غير صحيحة لنفسه أو اسما كاذبا يكون على هذا النحو أقرب للتصديق من الإدعاء بأمر آخر .

4- السامع أو المجنى عليه يستمد هذه الثقة من رصيد الاسم أو الصفة دون حاجة إلى دليل أو بيان .

5- لأثر وخطورة هذا الإدعاء المتعلق بالاسم والصفة على الثقة فى المعاملات

(1) شروط هذه الوسيلة : ◆ أن يكون الإدعاء الكاذب بعمل إيجابى ◆ ألا يكون الإدعاء واضح الكذب ◆أن يدعى الجانى الاسم الكاذب أو الصفة غير الصحيحة لنفسه ◆ وجود علاقة سببية بين فعل الجانى وتسليم المال .

(2) د . غنام محمد غنام : نفس المرجع السابق ، ص 642 .

(3) د . محمود نجيب حسنى : نفس المرجع السابق ، فقرة 1409 ، ص 1026 .

& **ماهية الصفة غير الصحيحة :**

لم يحدد المشرع المقصود بالصفة غير الصحيحة[1] .

ويقصد بها : تلك الخصيصة التى يتمتع بها كل شخص فى نطاق المعاملات المالية ، أو هى تلك المكانة الاجتماعية التى تحدد مركز الشخص فى المعاملات المالية من حيث سمعته والثقة التى يتمتع بها دون حاجة إلى دليل لإثبات هذه المكانة أو هذا المركز[2] .

ونستطيع القول أن : الصفات التى يدعيها الشخص عديدة ومتنوعة لا تقبل الحصر ، يستطيع القاضى أن يستظهرها من ظروف كل واقعة على حده ، ولا يتقيد فى هذا إلا بتوافر الشروط سالفة الذكر[3]

لأن هذه الصفات تتعلق بجوانب متعددة للشخصية الإنسانية فتشمل المولد والقرابة والمهنة والمركز الاجتماعى وغير ذلك من عناصر الشخصية[4].

---

[1] لذا يقصد بها إدعاء الشخص مؤهلا أو وظيفة أو مهنة أو أبوة ليست له . غير أن هذا التعريف منتقد لأنه يضيق عن استيعاب بعض الحالات التي استقر عليها في القضاء على اعتبارها من قبيل الصفة الكاذبة ، مثلإدعاء الوكالة عن شخص معين.

[2] د . جلال ثروت : نفس المرجع السابق ، فقرة 170 ، ص 173 .

[3] د . محمد عيد الغريب : نفس المرجع السابق ، فقرة 917 ، ص 1173 .

[4] د . إبراهيم حامد طنطاوى : نفس المرجع السابق ، فقرة 88 ، ص 79.

الفرع الثاني

الركن المعنوى فى جريمة النصب

يتخذ الركن المعنوى فى جريمة النصب صورة القصد الجنائى فهذه الجريمة من الجرائم العمدية ، ومن ثم لا يكفى لقيام الجريمة توافر الخطأ غير العمدى أيا كان جسامته . ولا يغير من ذلك شئ أن ينخدع الغير بأقوال المتهم ويسلمه بعض ماله [1]. ذلك لأنه على الرغم من جهل المتهم بعدم صحة ما يدعيه لا يكون قد قصد إلى استغلال سذاجة الغير وتضليله ، وإنما كان هو نفسه ضحية للجهل بالواقع [2].

& **جريمة النصب جريمة عمديه :**

النصب كالسرقة جريمة عمديه يلزم لوقوعها توافر القصد الجنائى [3]. ولا يكفى القصد العام وحده لوقوع جريمة النصب، بل يجب فضلا عن ذلك أن يقوم لدى الجانى قصد خاص .

---

(1) راجع نقض 10 يناير 1914 ، المجموعة الرسمية ، س 15 ، رقم 31 ، ص 66 ، مشار إليه د . إبراهيم حامد طنطاوى : نفس المرجع السابق ، فقرة 134 ، ص 132 .

(2) د . إبراهيم حامد طنطاوى : نفس المرجع السابق ، فقرة 134 ، ص 132 .

(3) النصب جريمة عمدية فيلزم لتوافر القصد فيها أن يكون المتهم قد ارتكب الفعل وهو عالم بأنه يأتى احتيالا للاستيلاء على أموال المجنى عليه ، كما يجب أن تكون لدية غاية تملك الشئ المستولى عليه ، أما الباعث على الاحتيال لا قيمة له والعبرة بالتملك إلى جانب العلم .

الأساس القانونى لتطلب القصد الخاص هو طبيعة الجريمة [1]. حيث أن نية التملك هى التى تميز هذه الجريمة وهى التى تحكم وقوعها

الفرع الثالث

عقوبة جريمة النصب التامة

نص الشطر الأول من المادة 336 على عقوبة جريمة النصب وهى الحبس . وبذلك تكون عقوبة الحبس طبقا الفقرة الأولى من المادة 18 من قانون العقوبات[2] تتراوح بين حدها الأدنى وهو 24 ساعة وحدها الأقصى وهو ثلاث سنوات .

وفى حالة العود[3] البسيط يجوز الحكم بأكثر من الحد الأقصى المقرر للجريمة قانونا بشرط عدم تجاوز ضعف هذا الحد

---

(1) د . عبد المهيمن بكر سالم : نفس المرجع السابق ، فقرة 193 ، ص 319 وما بعدها .

(2) حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 18 من قانون العقوبات على " عقوبة الحبس هى وضع المحكوم عليه فى احد السجون المركزية أو العمومية المدة المحكوم بها عليه ولا يجوز أن تنقص هذه المدة عن أربع وعشرين ساعة ولا أن تزيد على ثلاث سنين إلا فى الأحوال الخصوصية المنصوص عليها قانونا ".

(3) جريمة العود تتضمن ارتكاب عدة أفعال متشابهة ، لا يكوم كل منها منفردا سلوكا إجراميا معاقبا عليه لأنه لا يكشف فى تقدير المشرع عن الخطورة التى تستاهل العقاب ، ولكن تكراره هو الذى يكون الجريمة مشار إليه د . عبد الرءوف مهدى :شرح القواعد العامة لقانون العقوبات ، دار النهضة العربية ، 2007، فقرة 12 ، ص 406 وما بعدها ؛ لذا فعناصر الاعتياد هى تكرار فعل معين فى إطار زمنى معين : وقد أخذت محكمة النقض بفعلين كحد أدنى ، كما يلزم أن يكون كل فعل مستقل عن الآخر ، كما يلزم ألا يمر على آخر فعل مكون لجريمة الاعتياد المدة المسقطة للدعوى الجنائية ، مشار إليه د . عبد العظيم مرسى وزير : شرح قانون العقوبات ، القسم العام ، النظرية العامة للجريمة ، الطبعة الثانية ، دار النهضة العربية ، 2003 ، فقرة 123 ، ص 259 وما بعدها .

أى لا تزيد مدة العقوبة المحكوم بها فى حالة العود البسيط عن ست سنوات طبقا للمادة 50 من قانون العقوبات [1].

& **مسئولية المتعاقد عن عدم تنفيذ عقد أبرم بطرق احتيالية :**

عندما يجرم المشرع الجنائى الخداع أو الغش ، فإنه لا يهدف إلى تقرير العقاب على المخالفات التى يرتكبها المدين نحو التزاماته التعاقدية ، بقدر ما يهدف إلى تقرير العقاب على المساس بنظم أو قيم اجتماعية جديرة بالحماية الجنائية ، وهى نظم وقيم لا توفر لها الأنظمة القانونية الأخرى الحماية الكافية[2] .

وفى الواقع أن العقد الذى أبرم بطرق احتيالية يكون قابلا للإبطال ، وبالتالى يحق للمتعاقد الآخر أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذى أصابه ، فضلا عن المطالبة بإبطال العقد ، ولا يجوز التمسك بهذا البطلان إلا ممن تقرر لمصلحته ، ويجوز فضلا عن ذلك النزول عن التمسك بالبطلان ، بالإجازة الصريحة أو الضمنية ممن شرع البطلان لمصلحته وأن يطالب بتنفيذ العقد[3].

---

(1) حيث نصت المادة 50 من قانون العقوبات على :" يجوز للقاضى فى حال العود المنصوص عنه فى المادة السابقة ان يحكم بأكثر من الحد الأقصى المقرر قانونا للجريمة بشرط عدم تجاوز ضعف هذا الحد . ومع هذا لا يجوز فى حال من الأحوال ان تزيد مدة السجن المشدد أو السجن على عشرين سنة ".

(2) د . محمد محمد مصباح القاضى : الحماية الجنائية للعقود المدنية ، نفس المرجع السابق ، ص 453 .

(3) راجع د . فتحى عبد الرحيم : العناصر المكونة للعقد كمصدر للالتزام فى القانونين المصرى والإنجليزى المقارن ، فقرة 121 ، ص 204 وما بعدها .

وفـى هـذه الحالـة يعـد الطـابع الإجرامـى لتصـرفات المتعاقـد والتهديـد بـالجزاءات الجنائيـة التـى يمكـن أن تـؤدى إليهـا هـذه التصرفات، بمثابة وسيلة تهديديه للضغط على هـذا المتعاقد ، حتـى يحمـل علـى تنفيـذ التزامـه التعاقـدى لتفـادى الـدعوى الجنائيـة التـى يمكـن لدائنه أن يقيمها ضده [1].

غير أنه مما لاشك فيه ، أن تنفيذ العقـد لا يزيـل الجريمـة التـى تحققـت باتخـاذ الصفة غير الصحيحة ، أو باستعمال إحدى الطـرق الاحتيالية التى تتوافر بها جريمة النصب ؛ لأن ذلك يحقق اضطرابا فى النظام العام [2].

---

[1] د . محمد عيد الغريب : تدخل قانون العقوبات فى مجال تنفيذ العقود المدنية ، نفس المرجع السابق ،فقرة رقم 20 ، ص 23 .

[2] د . محمد عيد الغريب : تدخل قانون العقوبات فى مجال تنفيذ العقود المدنية ، نفس المرجع السابق ،فقرة رقم 20 ، ص 23 .

المبحث الرابع
جريمة الإخلال بواجب الأمانة

تمهيد :

من أهم مظاهر المساعدات التى يقدمها المشرع للقانون المدنى، عن عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، تبدو فى حالة تدخل قانون العقوبات بمعاقبة المدين العاجز عن الوفاء بدينه ، عندما يكون عدم التنفيذ قد سهل بالثقة التى أودعها المجنى عليه فى الجانى ، وذلك فى أغلب العقود الائتمانية ، أى العقود المبنية على الثقة التى نص عليها المشرع فى جريمة خيانة الأمانة بالمادة 341 من قانون العقوبات المصرى المقابلة من المادة 314 ـ 1 إلى المادة 314 ـ 3 من قانون العقوبات الفرنسى[1].

& **ماهية الجريمة :**

نصت المادة 341 على أنه " كل من اختلس أو استعمل أو بدد مبالغ أو أمتعة أو بضائع أو نقودا أو تذاكر أو كتابات أخرى مشتملة على تمسك أو مخالصة أو غير ذلك ، أضرارا بمالكيها أو أصحابها أو واضعى اليد عليها ، وكانت الأشياء المذكورة لم تسلم

---

[1] د . محمد عيد الغريب : تدخل قانون العقوبات فى مجال تنفيذ العقود المدنية ، نفس المرجع السابق، فقرة رقم 21 ، ص 25.

له إلا على وجه الوديعة أو الإجارة أو على سبيل عارية الاستعمال أو الرهن أو كانت سلمت له بصفة كونه وكيلا بأجر أو مجانا بقصد عرضها للبيع أو بيعها أو استعمالها فى أمر معين لمنفعة المالك لها أو غيره يحكم عليه بالحبس ويجوز أن يزاد عليه غرامة لا تتجاوز مائة جنيه " .

وتعد خيانة[1] الأمانة بصفة عامة بأنها استيلاء شخص على منقول يحوزه بناء عل عقد ما حدده القانون ، عن طريق خيانة الثقة التى أودعت فيه بمقتضى هذا العقد ، وذلك بتحويل صفته من حائز لحساب مالكه إلى مدعى لملكيته .

وتعد المصلحة المعتدى عليها فى هذه الجريمة الثقة التى عهد بها المجنى عليه إلى الجانى والتى وردت على مال معين فالعبرة ليست بمجرد الاعتداء على المال وإنما المساس بهذه الثقة التى تولدت عن أحد عقود الأمانة[2].

---

[1] المعنى اللغوى لكلمة خيانة : خان يخون خيانة ، وخائن كخون ويقال خان الشخص صديقه ، أو وطنه أو قومه ، أو عهده والمعنى غدر ، ويقال خان فلان ، أى غدر به ، وخان الأمانة ، أى لم يؤديها ، أو نقضها وتعنى أيضا نكث العهد ونقضه ، المعجم العربى الأساسى الصادر عن المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم - لاروس - ص 429 ؛ محيط المحيط ، قاموس مطول للغة العربية ، المعلم . بطرس البستانى ، مكتبة لبنان ، 1977 ، ص 261 .

[2] د . محمود نجيب حسنى : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص ، نفس المرجع السابق ، 1994، فقرة 1539 ، ص 1132 ؛ د . عبد العظيم مرسى وزير : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص= =نفس المرجع السابق ، 1993، فقرة 233 ، ص 524 ؛ د . فوزية عبد الستار : شرح قانون العقوبات القسم الخاص ، نفس المرجع السابق ، فقرة 1018 ، ص 935 .

& الشرط المسبق فى جريمة خيانة الأمانة :

الشرط المسبق هو الذى يميز جريمة خيانة الأمانة عن غيرها من جرائم الأموال ، بحيث إذا لم يتوافر فإنه لا يتصور وقوع خيانة الأمانة ،بمعنى أن هذا الشرط ضرورى فى قيام جريمة خيانة الأمانة ، فوجود عقد الأمانة ضرورى كشرط مسبق للنظر فى قيام أركان هذه الجريمة بحيث إذا لم يكن هناك عقد أمانة فلا محل للبحث فى جريمة خيانة الأمانة ، أما إذا وجد عقد أمانة يبدأ البحث حينئذ إذا كانت هناك خيانة لهذه الأمانة من عدمها .

ومن ثم يتعين البحث أولا فى ضوء العقود الواردة على سبيل الحصر عن المصلحة المحمية ومن ثم فلا محل للتوسع فيها أو القياس عليها [1]، إذ أن المشرع قد حدد عقودا معينة فى نص المادة 341 عقوبات يجمع بينها خط مشترك فكلها عقود إئتمان وهى كما يلى [2]:

⇦ عقود الأمانة القائمة على الحفاظ على الانتفاع بالشئ المسلم والمتمثلة فى عقدى الوديعة والرهن .

---

(1) نقض 2 أكتوبر سنة 1967 ، أحكام النقض ، س 18 ، ص 895 ، رقم 179 ؛ نقض 2 مارس 1970 ، أحكام النقض س 21 ، ص 325 ، رقم 81 .

(2) د . رقية جاسم محمد إسماعيل : جريمة خيانة الأمانة ، دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، جامعة المنصورة ، 2005 ، ص 102 .

⇦ عقود الأمانة القائمة على القائمة على الانتفاع بالشئ المسلم والمتمثلة فى عقدى الإيجار وعارية الاستعمال .

⇦ عقود الأمانة على إدارة الشئ المسلم والمتمثلة فى عقدى الوكالة والفضالة .

⇦ عقود الأمانة القائمة على القيام بعمل مادى والمتمثلة فى عقود المقاولة والنقل والعمل .

⇦ بعض العقود الأخرى والمتمثلة فى عقدى الشركة والمصارفة .

ويثور التساؤل حول مدى تطبيق جريمة خيانة الأمانة على خيانة الأمانة فى عقد بيع العقار تحت التشييد ؟

عقد البيع من أكثر عقود ذيوعا فى معاملات الناس وهو أهم العقود التى تخرج من نطاق تطبيق المادة 341 من قانون العقوبات المصرى .

ومن ثم إذا استلم البائع الثمن وبدده ، ولم يسلم المبيع لا تنهض قبله أى مسئولية سوى المسئولية المدنية الناشئة عن التزام البائع بالتسليم .

غير أن القانون الفرنسى ألغى النص القديم حيث كان التسليم يتم بموجب أوجه الأمانة المنصوص عليها فى المادة 408 من قانون العقوبات الفرنسى ، إلى أن صدر قانون العقوبات الفرنسى الجديد لسنة 1992 ،والمعمول به اعتبارا من 21 مارس سنة

1994، حيث اعتد على التسليم الناقص للشئ فقط دون أن يكون هناك سببا للتسليم حيث نصت على جريمة خيانة الأمانة فى المادة 314 من قانون العقوبات الفرنسى [1].

ومن الجدير بالإشارة توجد جريمة أخرى تقترب من جريمة خيانة الأمانة وهى الجريمة المنصوص عليها فى المادة 14 من القانون الفرنسى الصادر فى 3 يناير سنة 1967 ، والتى تدين " كل شخص تلقى أو قبل دفعة أو دفعات نقدية ، أو ودائع أو أوراق تجارية بمناسبة بيع يتم إجراؤه وفقا لنصوص هذا القانون ، إذ بدد هذه المبالغ كلها أو جزءا منها " والبيوع التى يتناولها هذا القانون هو بيع المبانى التى يجرى إنشاؤها .

وهذا النص يسمح برفع الدعوى الجنائية ضد منشئ المبانى اللذين يبددون الأموال التى عهد إليهم بها والجريمة المنصوص عليها فى المادة 40 من القانون الفرنسى الصادر فى 16 يوليو سنة 1971 قريبة أيضا من جريمة خيانة الأمانة .

---

(1) حيث نصت المادة 314 - 1 من قانون العقوبات الفرنسى على :

" L'abus de confiance est le fait par une personne de détourner, au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés à charge de les rendre, de les représenter ou d'en faire un usage déterminé.

L'abus de confiance est puni de trois ans d'emprisonnement et de 375000 euros d'amende " .

المبحث الخامس

جريمة البناء دون وضع لافتة

& **السند القانونى :**

نصت المادة 56 [1] من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 على أنه :

" يتعين عند البدء فى البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء وتحددالـلائحـة التنفيذيـة لهذا القـانون البيانـات والمواصفات الواجب توافرها فيها ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن وضع هـذه

---

[1] هذه المادة تقابل نص المادة 12 مكرر من القانون الملغى رقم 106 لسنة 1976 والتى تم استحداثها فى القانون رقم 30 لسنة 1983 وكان نصها قبل الإلغاء كالتالى : يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى:

◆ رقم الترخيص وتاريخ صدوره ◆ نوع المبنى ومستوى البناء ◆ عدد الأدوار المرخص بإقامتها ◆ عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك ◆ اسم المالك وعنوانه ◆ اسم المهندس المشرف على التنفيذ ◆ اسم شركة التامين التي أبرمت وثيقة التامين وعنوانها ◆ ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان ◆ ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ ◆ ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يتضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها. وتسرى الأحكام السابقة على المباني التى يجرى إنشاءها أو تعليتها أو استكمالها في تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه. ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة في الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه.

اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ[1] ".

وقد قصد المشرع من إضافة هذه المادة الشفافية فى تبيان بيانات هذا العقار ، وذلك من أجل تحقيق مصلحة الأفراد الراغبين فى شراء العقار أو وحدة سكنية أو وحدة تجارية فى نفس العقار بحمايتهم من المشروعات الوهمية التى انتشرت بصورة مقلقة فى السنوات الأخيرة وذلك بإطلاعهم على كافة المعلومات المتعلقة بالبناء ، بالإضافة إلى تحقيق مصلحة عامة بإحكام الرقابة على تطبيق قانون البناء ولائحته التنفيذية ، وتسهيل مهمة الرقابة للقائمين عليه [2].

---

[1] يلاحظ أن هذه المادة كانت تتضمن فقرة ثالثة تنص على " ويحظر الإعلان والترويج عن تلك الأعمال بأى طريق ، ما لم يتم استصدار التراخيص والبدء فى الأعمال ، ويمتنع على الجهات التى تقوم بالإعلان والنشر عن ذلك ، ما لم يتم استصدار التراخيص والبدء فى الأعمال " ولكن رئيس اللجنة المشتركة طارق طلعت مصطفى – طلب حذف هذا الجزء لأنه تم علاج هذه الفرضية فى المادة (15) ، و المادة (20) حيث تم النص فيها على الإلتزام بتنفيذ المرافق الداخلية فأصبح حذفها أفضل من وجودها فى المادة فتمت الموافقة على ذلك ، وللمزيد راجع مضبطة مجلس الشعب رقم سبعين بتاريخ 20 ابريل سنة 2008 ، ص 28 وما بعدها .

[2] راجع د . محمد عزمى البكرى : شرح قانون المبانى الجديد من الناحيتين المدنية والجنائية ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للطبع والنشر بالقاهرة ، 1988 ، فقرة 124 ، ص 259 .

المطلب الأول

الركن المادى

يتمثل النشاط الإجرامى هنا فى ارتكاب بائع العقار تحت التشييد هذه الأفعال: -

❖ عدم وضع لافتة عند الشروع فى البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم .

❖ عدم وضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء . والغرض من هذا الإجراء هو الاكتفاء من تمكين المارة من رؤيتها وقراءة بياناتها بسهولة ومن ثم فلا يشترط أن تكون فى مواجهة البناء ، وعطفا على ما سبق يمكن أن تتحقق صفة الظهور عن طريق وسائل الإعلام بجعل اللافتة منشورة أو مسموعة أو مرئية فى الصحف والمجلات والإذاعة والتليفزيون وغيره من الوسائل التى تحقق الغرض من وضع اللافتة .

❖ لا يلزم وضع أكثر من لافتة مهما اتسع موقع البناء طالما أن الغاية من الإجراء قد تحققت ، وإن كان هذا لا يمنع المالك أو المقاول من وضع أكثر من لافتة .

❖ عدم إدراج البيانات فى اللافتة بالمواصفات الواجب توافرها فيها .

❖ المسئول عن وضع اللافتة هو المالك (بائع العقار تحت التشييد) والمقاول متضامنين فى هذا الإلتزام .

❖ وضع المشرع أيضا قيد على المالك (بائع العقار تحت التشييد) والمقاول وهو إلزامهما ببقاء اللافتة فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

وضحت المادة 133 من اللائحة التنفيذية لقانون المبانى رقم 119 لسنة 2008 شروط ومواصفات وضع اللافتة هنا وهى كما يلى :

❖ أن توضع اللافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية .

❖ تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المحدد فى اللائحة[1] ،ومن الجدير بالذكر أن البيانات التى حددها النموذج المحدد فى اللائحة تمثل الحد الأدنى لما يجب أن تتضمنه اللافتة من بيانات وينبنى على ذلك أنه لا يجوز التغاضى عن أيا من تلك البيانات وإن أمكن الإضافة إليها .

❖ تكون الكتابة بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها .

❖ تثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

---

(1) حددت المادة 133 من اللائحة التنفيذية لقانون البناء 119 لسنة 2008 شكل وبيانات اللافتة على هذه الوضعية وهى : –

◆الموقع ◆ اسم المالك ◆ رقم الترخيص ◆ الأعمال المرخص لها ◆ اسم المهندس أو المكتب الهندسى ◆عنوان المهندس أو المكتب الهندسى ◆ أسماء المهندس المشرف على التنفيذ وعنوانه ◆ اسم المقاول القائم بالعمل ◆ اسم شركة التأمين ◆ عنوانها .

❖ أن تكون ثابتة فى مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ. ويضاف إلى ذلك أنه بعد التنفيذ لا يوجد أدنى التزام بإبقاء تلك اللافتة فى مكانها . ومن ثم فتمام التنفيذ يعفى من هذا الإلتزام .

وينبنى على ذلك أنه يجوز فى جريمة البناء دون وضع لافتة الدفع بتمام تنفيذ واستكمال أعمال البناء قبل تاريخ تحرير محضر الضبط بما مؤداه سقوط الإلتزام بوضع اللافتة موضوع الجريمة[1].

استحدث المشرع الحكم الوارد بهذه المادة ـ بالنص عليها صراحة وهو وضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء بداية من القانون رقم 30 لسنة 1983 [2]، وهو يوجب عند الشروع فى البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم دون سواها. ولذا لا يلزم وضع هذه اللافتة عند إجراء التشطيبات الخارجية أو عند الشروع فى الهدم، كما لا يلزم وضع اللافتة عند إجراء التوسيع أو التعديل أو التدعيم

كما أن عدم وضع لافتة عند البدء فى البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم هى جريمة بسيطة لأنها

---

[1] محمود عبد الحكيم عبد الرسول : المرجع فى شرح قانون المبانى الجديد ، الطبعة الأولى ، 1989 ، ص 282 .

[2] قد وردت هذه المادة بمشروع القانون تحت رقم مادة رابعة ورأت اللجنة المشتركة بمجلس الشعب نقلها بحيث تصبح تحت رقم 12 مكرر ضمن المواد المضافة إلى القانون رقم 106 لسنة 1976 وذلك تنسيقا مواد التشريع (تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب ، وللمزيد راجع محمد عزمى البكرى : نفس المرجع السابق ، فقرة 124 ، ص 259 .

تتكون من فعل واحد وهو عدم وضع لافتة بالبيانات عند البدء فى التنفيذ وذلك دون تكرار ، وتعد أيضا جريمة سلبية لأن نشاط الجانى يتكون من فعل سلبى يتمثل فى عدم وضع اللافتة عند بدء هذه الأعمال ، ويضاف إلى ذلك أنها تعد جريمة وقتية لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه وهو عدم وضع اللافتة عند الشروع فى هذه الأعمال المبينة فى صدر هذه المادة ويتم ذلك دون تدخل إرادة الجانى[1].

مسئولية إقامة اللافتة التى حددها النص تقع على عاتق كلا من المالك (بائع العقار تحت التشييد) والمقاول القائم بالتنفيذ معا ومن ثم فإن إقامتها من أيا منهما تعفى الآخر من الإلتزام بإقامتها ،كما وأن مسئولية أحدهما عن عدم إقامة اللافتة لا تعفى الآخر من المسئولية .

ومن الجدير بالملاحظة أن السريان الزمانى للالتزام بوضع اللافتة يسرى بأثر فورى مباشر من تاريخ العمل بالقانون رقم 119 لسنة 2008 على كل :

❖ من يرخص له بالبناء أو للتعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم

[1] د . محمد المنجى : جرائم المبانى ، الطبعة الثالثة ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 2010 ، ص 435 وما بعدها .

❖ من سبق له الحصول على الترخيص بذلك قبل العمل بأحكام هذا

القانون ، طالما أن المبانى مازال يجرى إنشاؤها أو تعليتها أو إستكمالها فى هذا التاريخ

المطلب الثاني

الركن المعنوى

القصد الجنائى المتطلب بهذه الجريمة هو القصد العام بعنصريه العلم والإرادة ولا يتطلب بصددها قصدا خاصا لدى المتهم ، كما أن القصد الجنائى هنا مفترض فى هذه الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة 56 من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 إلا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون .

ويمكن القول أن هذه الجريمة هى جريمة عمديه لأن نشاط الجانى لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط حيث يتوفر العمد هنا من عدم وضع لافتة عند البدء فى البناء .

المطلب الثالث

العقوبة

نصت الفقرة الثانية من المادة 106 من القانون رقم 119 لسنة 2008 على الآتى : " كما يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (56) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة ".

ويتبين لنا من هذه الفقرة ما يلى : -

❖ العقوبة هنا فى هذه الجريمة مخالفة .

❖ الغرامة هنا عقوبة أصلية .

❖ الغرامة هنا هى غرامة جنائية لكونها صادرة من قاضى المحكمة الجنائية ومن ثم يجب أن يكون منصوص عليها فى قانون لكون أن شرعية العقاب لا تكون إلا بنص[1] .

❖ ولا يجوز توقيعها إلا على المالك (بائع العقار تحت التشييد) أو المقاول حيث أن هذه العقوبة هى عقوبة حقة وخالصة ومن ثم تلتزم

❖ حدد القانون فى هذه الجريمة العقوبة بغرامة يومية مائة جنيه .

---

(1) الطعن رقم 368 ، لسنة 35 ق ، جلسة 5 أكتوبر سنة 1965 ، س 16 ، ق 128 ، ص672 ؛ الطعن رقم 1237 ، لسنة 30 ق ، جلسة 31 أكتوبر سنة 1960 ، س 11 ، ص 736 ؛ الطعن رقم 914 ، لسنة 28 ق ، جلسة 24 يونيه سنة 1958 ، س 11 ، ص736 ؛ الطعن رقم 1167 ، لسنة 28 ق ، جلسة 2 ديسمبر سنة 1958 ، س 9 ، ص1020.

❖ تتعدد الغرامة فى هذه الجريمة بتعدد المخالفات ، ويقصد بتعدد المخالفات حالة إرتكاب الجانى لعدة مخالفات قبل أن يحكم عليه نهائيا فى واحدة وتطبيقا لذلك إذا حدث فى الحياة العملية إرتكاب المالك (بائع العقار تحت التشييد) أو المقاول مخالفة عدم وضع لافتة بالبيانات عن الشروع فى البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم وبقائها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ فإنه يحكم عليه بالعقوبة الأصلية المقررة لهذه الجريمة وهى عقوبة بالغرامة مائة جنيه عن كل يوم مخالفة وإذا لم يلتزم المالك والمقاول بوضع اللافتة طوال مدة التنفيذ يحكم عليه بتعدد هذه الغرامة أى بتكرار الغرامة عن كل يوم إرتكب فيه هذه الجريمة .

❖ ثار بمناسبة النقاش حول المادة 106 من قانون البناء 119 لسنة 2008 فى مجلس الشعب أن تكون الغرامة فقط قدرها خمسون جنيها ولكن هذا الإقتراح لم يلقى قبولا [1].

---

[1] مضبطة مجلس الشعب التاسعة والستين ، 3 أبريل سنة 2008 ، ص 34 .

المبحث السادس

جريمة عدم الإبقاء
على لافتة الأعمال المخالفة فى مكانها
واضحة البيانات

تمهيد :

فى هذه الوضعية لا يبقى المالك والمقاول لافتة الأعمال المخالفة فى مكانها واضحة البيانات ، والتى تضعها الجهة الإدارية فى مكان ظاهر وواضح بموقع العقار ، مبينا بها الأعمال المخالفة التى يتم تصحيحها أو إزالتها حتى يطمئن مشترى العقار تحت التشييد يتم بصورة سليمة ومطابقة للمواصفات الفنية .

& **السند القانونى :**

نصت الفقرة الثالثة من المادة 59 من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 على الآتى : -

" وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها ، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها" .

هذه المادة مستحدثة نص عليها بداية من القانون رقم 30 لسنة 1983 ، وقد أوردت حكما جديدا لم تورده التشريعات السابقة فى تنظيم وتوجيه أعمال البناء .

& الغرض من التجريم :

استهدف المشرع من إيراد هذه البيانات اتصال علم راغبى الاستئجار أو الشراء لوحدات العقار الجارى إنشاؤها لدفع الضرر من انتفاء العلم وتضارب المعلومات عن بيانات هذا العقار وبذلك يتوافر علم هؤلاء بما إذا كان هذا البناء مرخصا بإنشائه أو تعليته أو استكماله ونوع المبنى ومستوى البناء وعدد الطوابق المرخص بإقامتها واسم المالك وعنوانه واسم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول والقائم بالتنفيذ وشركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها ، كل ذلك يؤدى إلى حقيقة العقار الجارى إنشاؤه وبالتالى تضحى التعاقدات على وحداته من المستأجرين أو المشتركين غير مشوبة بأية شائبة بما يحول دون إثارة المنازعات كتلك المكدس منها الآن فى المحاكم [1].

---

(1) للمزيد انظر رفعت محمد عكاشة : قانون المبانى الجديد ، الطبعة الأولى ، 1983 ، ص 65 .

المطلب الأول

الشرط المفترض

يحدد الشرط المسبق نطاق الجريمة لأنه وضع سابق على ارتكابها يستلزم القانون وجوده من أجل قيامها .

هذا الشرط يتعلق بصفة فى الجانى بأن يكون من الأشخاص المذكورين فى الفقرة الثالثة من المادة 59 من القانون رقم 119 لسنة 2008 وهم المالك والمقاول والمهندس والمشرف على التنفيذ ، فهؤلاء تقع عليهم المسئولية الجنائية التى قررها المشرع .

المطلب الثاني

الركن المادى

يتمثل النشاط الإجرامى فى قيام الأشخاص الذى حددتهم الفقرة الثالثة من المادة 59 من القانون سالف الذكر بعدم الإبقاء على لافتة الأعمال المخالفة فى مكان ظاهر لموقع العقار ، مبين بها الأعمال المخالفة التى تم تصحيحها أو إزالتها .

وينقسم هذا النشاط الإجرامى إلى عنصرين هما : -

العنصر الأول : عدم الإبقاء على لافتة الأعمال المخالفة فى مكانها واضحة البيانات :

من الجدير بالذكر أنه يجب على مهندس الجهة الإدارية عند ملاحظته وجود مخالفات فى البناء تثبيت لافتة بالمخالفات طبقا للنموذج المرفق باللائحة؛ ويترتب على ذلك التزام على كل الأشخاص الذى حددتهم الفقرة الثالثة من المادة 59 من القانون سالف الذكر الإبقاء على هذه اللافتة فى مكان ظاهر لموقع العقار ، مبين بها الأعمال المخالفة التى تم تصحيحها أو إزالتها .

العنصر الثانى : بيان ماهية أو تفاصيل الأعمال المخالفة ، وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها .

ومن الجدير بالإشارة أن هذه الجريمة هى جريمة سلبية لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الإلتزام .

كما تتصف هذه الجريمة بأنها جريمة وقتية لأن نشاط الجانى فيها - وهو الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الإلتزام - يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، بغير حاجة إلى تدخل متجدد من جانب الجانى[1]، كما أنها تظل وقتية مهما ترتب عليها من آثار تمتد خلال زمن طويل .

---

[1] د . محمد المنجى : نفس المرجع السابق ، فقرة 138 ، ص 453 .

المطلب الثالث

الركن المعنوى

هذه الجريمة تعد جريمة عمديه لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، ويترتب على ذلك أيضا أن القصد الجنائى هنا هو قصد عام ومن ثم لا يتطلب هنا قصد جنائى خاص . وهكذا يمكن القول أن القصد الجنائى بركنيه العلم والإرادة متوفر هنا .

المطلب الرابع

العقوبة

نصت الفقرة الثانية من المادة 106 من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 على الآتى : -

" كما يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (.... ، 59 فقرة ثالثة ، ...) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة .

وهكذا يتضح لنا الآتى : -

- العقوبة هنا هى الغرامة ومن ثم فالعقوبة هى عقوبة أصلية .
- الغرامة هنا يومية محددة بمائة جنيه .

◆ الغرامة تتعدد بتعدد المخالفات ، ويقصد بها تعدد الجرائم حالة ارتكاب الجانى لعدة جرائم ، قبل أن يحكم عليه نهائيا فى واحدة منها ، وتطبيقا لذلك إذا حدث فى الحياة العملية أن الأشخاص المذكورين فى الفقرة الثالثة من المادة 59 من القانون رقم 119 لسنة 2008 وهم المالك والمقاول والمهندس والمشرف على التنفيذ لم يبقوا على لافتة الأعمال المخالفة فى مكان ظاهر لموقع العقار ، مبين بها الأعمال المخالفة التى تم تصحيحها أو إزالتها فإنه يحكم عليهم بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهى الغرامة من 100 جنيه فإن العقوبة تتعدد ويتعين الحكم عليه بغرامة جديدة .

المبحث السابع

جريمة

عدم وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال فى مكان ظاهر من مدخل العقار

تمهيد :

إن شهادة صلاحية المبنى للإشغال هى عبارة عن عقد إدارى يسلم عند الانتهاء من الأشغال، وفقا لأحكام رخصة البناء ، وهى أيضا وثيقة إدارية تسلم للبانى عند انتهاء أعمال البناء وهى تثبت مطابقتها لرخصة البناء ، وهى تعادل رخصة شغل الأماكن أى السكن أو لاستقبال الجمهور[1]، كما أنها تعد إحدى وسائل الرقابة على المبانى .

الأساس القانونى :

نصت الفقرة الأولى والثانية من المادة 62 من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 [2]على الآتى : -

---

(1) أرى أنه لا ينبغى أن تتعلق شهادة المطابقة بأعمال البناء فى حد ذاتها فقط بل بمنشآت و عناصر التجهيز الضرورية لاستخدام المبانى أيضا.

(2) هذه المادة تقابل المادة 17 مكرر ، مضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992 .

" بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقا للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعليا بالطبيعة .

ويلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدور الشهادة ".

& تعريف الجريمة :

هى الجريمة التى لا يقوم فيها الجانى بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال فى مكان ظاهر من مدخل العقار .

& الغرض من التجريم :

التأكد من أن الأشغال المنجزة تمت وفقا لرخصة البناء وضوابطه ووثائقه والنصوص المختلفة الجارى بها العمل فى ميدان البناء، والتأكد من سلامة ومتانة البناء وصلاحيته للاستعمال والحيلولة دون حدوث انهيارات أو تلاشى كلى أو جزئى للمبنى

بسبب الغش أو التقصير أو التراخى فى مراقبة أعمال البناء ، مما قد يزهق الأرواح ويتلف الممتلكات ، مما يعد ضمانة لمشترى العقار تحت التشييد .

كما تعتبر هذه الشهادة وسيلة فعالة فى ثنى صاحب رخصة البناء (بائع العقار تحت التشييد) عن المغامرة بتشييد بناء بدون احترام المواصفات التقنية والضوابط المعمول بها ، ويصعب عليه فى النهاية استعمال المبنى المشيد كما أنه يعد تدبير وقائى للحماية من عواقب حالات الانهيارات والتهدم الجزئى أو الكلى الذى قد يشترك كلهم أو بعضهم فى المسؤولية المدنية أو الجنائية الناتجة عنها .

ويضاف إلى ذلك أنه فى العديد من الوضعيات القانونية تشترط النصوص تقديم رخصة السكن أو شهادة المطابقة بقصد الحصول على بعض المنافع أو الأشياء ، وعلى سبيل المثال تعتبر الشهادة بمثابة رخصة لتشغيل المبنى وتزويده بالمرافق ، حيث لا يجوز إدخال المرافق إلا بعد تقديم الشهادة ، وأيضا هذه الشهادة تكون شرط لإصدار خطاب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين[1].

---

[1] المادة 139 من اللائحة التنفيذية من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 .

& **الشرط المفترض :**

هـذا الشـرط يتعلـق بصـفة فـى الجـانى بـأن يكـون مـن الأشـخاص المـذكورين فـى الفقـرة الثانيـة مـن المـادة 62 مـن القـانون رقم 119 لسنة 2008 وهما المهندس المشرف على التنفيذ والمالك (بائع العقار تحت التشييد) ، فهذين الشخصين تقع عليهما المسئولية الجنائية التى قررها المشرع .

المطلب الأول

الركن المادى

يتمثل النشاط الإجرامى فى عدم إلتزام المهندس المشرف على التنفيذ والمالك (بائع العقار تحت التشييد) بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال فى مكان ظاهر من مدخل العقار .

ويتكون الركن المادى من العناصر الآتية : -

العنصر الأول : عدم وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال :

ويتعلق بالفعل المحظور وهو عدم وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال . والغرض المستهدف من وضع الصورة المعتمدة هو ضبط عملية التنفيذ بالمسئولية التضامنية فيما بينهم والإعلان عن سلامة المبنى . ومن ثم فيكفى أن يتم وضعها من أحدهما فيعفى الآخر من المسئولية .

العنصر الثانى : مكان وضع شهادة الصلاحية :

ألزم المشرع وضع صورة شهادة الصلاحية فى مكان ظاهر بمدخل العمارة ، وتتحقق صفة الظهور بوضع شهادة صلاحية المبنى للأشغال فى مكان يسهل فيه على الكافة رؤيتها وقراءتها والوقوف على ما تتضمنه من معلومات وبيانات ، كذلك تتحقق صفة الظهور عن طريق وسائل الإعلام بجعل شهادة الصلاحية منشورة أو مسموعة أو مرئية فى الصحف والمجلات والإذاعة والتليفزيون[1].

العنصر الثالث : إبقاء صورة شهادة الصلاحية لمدة سنة من تاريخ صدورها :

هنا المشرع حدد مدة الإلزام بسنة من تاريخ صدور هذه الشهادة مما يعنى التزامهم طيلة هذه الفترة بإبقاء شهادة الصلاحية طوال فترة السنة المحددة من قبل المشرع ، مما يعنى بمفهوم المخالفة أنهم فى حل من الإلتزام بعد مرور عام من تاريخ إصدار شهادة الصلاحية .

العنصر الرابع : بيانات شهادة الصلاحية :

يجب أن تتضمن بيانات شهادة الصلاحية أن ترخيصا قد صدر بإقامة المبنى وأن عملية التنفيذ قد تمت طبقاً لشروط

---

(1) د . محمد المنجى : نفس المرجع السابق ، فقرة 147 ، ص 475 .

الترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية .

&النتائج التى تترتب على إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال :

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال بمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقاً لشهادة الإشغال المقدمة .

& وبناءاً عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلى :-

إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمهم إلى المالك[1] ، وإصدار خطاب بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين.

---

[1] ومن ثم فلا يجوز لشركة المياه تزويد العقار بالمياه ولا يجوز لمؤسسة الكهرباء مده بالتيار الكهربائى وينطبق ذلك على المجارى ومصلحة التليفونات ، والغاية التى تغياها المشرع من هذا الوضع هو أن يجعل الحياة متعسرة بمثل هذه المنازل أو الوحدات المخالفة فلا يجد من أقامها من يقبل السكنى بها حتى يودع أصحاب تلك المبانى فلا يقدمون على إنشائها ، وللمزيد راجع : د .عبد الحميد الشواربى : شرح قانون المبانى طبقا لآخر التعديلات ، الطبعة الخامسة ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 1997 ، ص 67 ؛ وقضى أنه " من حيث مفاد النصوص المتقدمة أن المشرع قد حظر على المخاطبين بأحكام القانون 106 لسنة 1976 المشار إليه وتعديلاته بإقامة المبانى والأعمال الأخرى المنصوص عليها فيه أو لائحته التنفيذية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وأوجب المشرع أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقا للبيانات والرسومات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وطبقا للأصول الفنية وإمعانا من المشرع فى إلزام المرخص له بالإلتزام بشروط الترخيص وأضاف المادة 17 مكرر إلى مواد القانون 106 لسنة 1976 بموجب القانون 25 لسنة 1992 المعمول به إعتبارا من 2 /1992/6 =

=والتى لم تجز للجهات القائمة على شئون المرافق (مياه وكهرباء وغاز طبيعى وصرف صحى) تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداها بخدمات هذه المرافق إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة تفيد صدور ترخيص بإقامة المبانى ومطابقة هذه المبانى لشروط الترخيص الصادر بإقامتها وأحكام القانون 106 لسنة 1976 المشار إليه ولائحته التنفيذية ومن ثم وإعمالا لمفهوم المخالفة لهذا النص هو حرمان من يخالف شرط الترخيص أو أحكام القانون المشار إليه من تزويد عقاره أو أى من وحداته بخدمات المرافق ، ومن حيث أنه ترتيبا على ما تقدم ولما كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين وإن كان قد حصلا على الترخيص رقم 194 لسنة 1984 لإقامة بناء بالقطعة رقم 398 بتقسيم أبو جبل بمدينة ديروط إلا أنهما خالفا شروط الترخيص وذلك بالتعدى على خط التنظيم بمساحة 52 متر مربع ولما كان لمذكورين قد تقدما بطلب لتوصيل المرافق للدور الأول العلوى بعقارهما بعد 1992/6/2 تاريخ العمل بالقانون رقم 25 لسنة 1992 فمن ثم فإن قرار جهة الإدارة برفض تزويد هذا الدور بالمرافق لعدم إقامة المبانى وفقا لشروط= =الترخيص وأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 إعمالا لحكم المادة 17 مكرر سالفة الذكر يكون قد جاء متفقا وصحيح الواقع والقانون بلا مطعن عليه دون أن ينال من ذلك ما أورده الطاعنان بتقرير الطعن من إقامتهما لمبانى الدور المطلوب وتزويده بالمرافق قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 25 لسنة 1992 وبالتالى فإن حكم المادة 17 مكرر من هذا القانون لا يسرى على طلبهما بتزويد العقار بالمرافق كذلك مردود عليه بأن العبرة باستيفاء الشروط والأحكام التى يتطلبها القانون المعمول به بتاريخ تقديم الطلب إعمالا لقاعدة الأثر الفورى والمباشر لسريان القانون فضلا عن ذلك لإن إقامة المبانى قبل العمل بالقانون المشار إليه لا يكسب صاحبها حق أو يمنحه مركزا قانونيا يحول دون تطبيق التعديلات التى تجرى على القوانين أو القرارات المنفذة لها بشأن الترخيص بأعمال معينة طالما ثبت أن الطلب بها قد قدم من تاريخ سريان هذه التعديلات الأمر الذى يكون معه ما أورده الطاعنان فى هذا الخصوص لا سند له من القانون متعينا الالتفات عنه ومن ثم رفض طلب الطاعنين بإلغاء القرار المطعون فيه ، طعن رقم 6368 ، لسنة 45 ق . ع ، جلسة 21 أبريل سنة 2002 ؛ وقضى أيضا " بأن قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، حدد حصراً الأفعال التى أثمها. ولئن كان هذا القانون لم يجز تزويد المبانى بالمرافق التى تلزمها إلا بعد صدور شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بإحداثها، ومطابقتها لشروط الترخيص، ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، إلا أن هذا الجزاء لا يتمحض عقاباً جنائياً، بل هو نتيجة مترتبة بالضرورة على مخالفة نص المادة (4) من هذا القانون التى تقضى بأن الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى التى يراد إنشاؤها أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها، يعتبر شرطاً لازماً لإجراء هذه الأعمال، تقيداً بمواصفاتها، وضماناً لخضوعها للأصول الفنية التى يقتضيها تنفيذها، وبما يكفل سلامتها، ودون ما إخلال بالقواعد الصحية التى=

& أنواع شهادات الصلاحية الصادرة من الجهة الإدارية :

شهادة الصلاحية التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة إما أن تكون شهادة كاملة أو شهادة جزئية كما يلى : -

◆ شهادة صلاحية كاملة : هى الشهادة الصادرة التى تفيد أن جميع الأعمال قد تمت طبقاً للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية .

◆ شهادة صلاحية جزئية : يجوز إصدار شهادة إشغال جزئية طبقاً للائحة التنفيذية لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكماله طبقا للشروط الآتية : -

❖ لابد من استيفاء كافة المتطلبات اللازمة .

❖ أن تكون وفقا لتقرير مقدم من المهندس المشرف على الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله .

❖ ألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقى أعمال الترخيص .

❖ يجب تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج .

أما عن طبيعة هذه الجريمة فهى جريمة سلبية لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى عدم قيام الجانى بوضع

- تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، المحكمة الدستورية العليا ، طعن رقم 55 ، لسنة 18 ق . دستورية ، جلسة 5 أبريل سنة 1997.

صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال فى مكان ظاهر من مدخل العقار .

كما تتصف هذه الجريمة بأنها جريمة وقتية لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد إرتكابه ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة بصفة عامة

المطلب الثاني

الركن المعنوى

يتعين أن يتوافر القصد العام وهو اتجاه إرادة الجانى نحو ارتكاب الركن المادى للجريمة مع العلم بأركانها وعناصرها كما يتطلبها القانون لقيام هذه جريمة . ويتمثل فى عدم التزام المهندس المشرف على التنفيذ والمالك (بائع العقار تحت التشييد) بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال فى مكان ظاهر من مدخل العقار بحسبانها جريمة عمديه ؛ لأن النتيجة الإجرامية التى أحدثتها الجريمة كلما أرادها الجانى وقصد إليها ، موجها جهده لتحقيقها ، كانت الجريمة عمديه .

المطلب الثالث

العقوبة

نصت الفقرة الثانية من المادة 106 من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 على الآتى : -

" كما يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (.... ، 62 فقرة ثانية) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة ".

ومن ثم يتضح لنا الآتى : -

- العقوبة هنا هى الغرامة وهى عقوبة أصلية
- حدد المشرع العقوبة هنا بغرامة يومية قدرها مائة جنيه
- تتعدد الغرامة بتعدد المخالفات .

الخاتمة

بعد أن عبرنا هذه الرحلة العلمية ، بحمد الله وتوفيقه ، وفى المبحث الأول تعرفنا على الحماية الجنائية لمشترى العقار تحت التشييد وحاولنا أن نقيمها على أساس صلب ومتين وحتى تكتمل هذه الدراسة وتتكامل كان لابد من تبيان مفهوم بيع العقار تحت التشييد ووضحنا فيه التعريف التشريعى والفقهى لعقد بيع العقار تحت التشييد ، وتبيت لنا أنه تم تعريفه فى قانون الاستهلاك الفرنسى ، أما المشرع المصرى والعربى لم يقنن تعريف هذا العقد باستثناء المشرع الإماراتى .

وفى المبحث الثانى تكلمنا عن الحماية الجنائية لمشترى العقار تحت التشييد من الإعلانات المضللة وبينا فيه حق المشترى فى الإعلام ثم أركان هذه الجريمة وتبين لنا الآتى :

⇦ المشرع المصرى لم يقنن الحماية الجنائية لمشترى العقار تحت التشييد من الإعلانات المضللة على عكس المشرع الفرنسى .

⇦ التزام مشيد العقار الإدلاء بالمعلومات اللازمة لاتخاذ المستهلك قرار التعاقد أو عدم التعاقد وهو على بصيرة .

⇦ خلو التشريع من نص يجرم الخداع الاعلانى بصورة مباشرة ، وبالتالى لا سبيل فى الوصول إلى هذا الهدف ـ أعنى تجريم الخداع

الاعلانى لمشترى العقار تحت التشييد ـ إلا عن طريق التخريج على نصوص أخرى لم توضع أصلا لتجريم الخداع الاعلانى .

⇦ لم يهتم المشرع المصرى بوضع تعريف للإعلان وضوابطه إلا بالقانون رقم 66 لسنة 1956 وجاء تعريفه للإعلان سطحيا وضيقا.

⇦ إذا كان نص التجريم غير مقيد للإعلان بأى هدف سواء كان نفعيا أو غير نفعى فلما تكبيل النص بدون لزوم ، ومن ثم ينطبق النص على المعلن سواء كان هدفه نفعيا أو غير نفعى .

⇦ اتجه القضاء الفرنسى صوب التوسيع فى نطاق تجريم الإعلان المضلل ، لينطبق على كل إعلان أيا كانت طبيعته نفعية أو غير نفعية ، ويهدف من ذلك توفير الحماية الكافية اللازمة لحماية المستهلك (مشترى العقار تحت التشييد) .

وفى المبحث الثالث عرضنا لجريمة نصب بائع العقار تحت التشييد على المشترى متبعين طريقة التخريج حتى نصل إلى التجريم عن طريق جريمة النصب .

ومن ثم تبين لنا الآتى :

⇦ عدم كفاية أحكام النصب للحماية من الإعلانات الكاذبة والمضللة حيث لاحظنا أن النصوص التى تعاقب على النصب لا تكفى لتوفير وردع مناسب للإعلانات الكاذبة أو المضللة ذلك أن

جريمة النصب حتى تقوم لا يكفى فيها مجرد الكذب ، فليس كل كذب نصبا متى كان هذا الكذب لا يرقى إلى مستوى الوسائل الاحتيالية ، كذلك فالنصب يفترض عملية وهمية ،فالنصاب لا يقدم شيئا مقابل ما يستولى عليه من مال المجنى عليه وهو ليس الحال كذلك دائما فى الإعلان الكاذب حيث يغلب أن يقدم المعلن شيئا وإن لم يكن بالضبط هو المقابل أو الشئ الذى فى ذهن المشترى .

والمبحث الرابع وضحنا جريمة الإخلال بواجب الأمانة من بائع العقار تحت التشييد . وتبين لنا أن عقد بيع العقار تحت التشييد ليس من ضمن العقود التى عددها المشرع كشرط مفترض لتجريم عقد البيع وبالتالى لا يدخل ضمن نطاق جريمة خيانة الأمانة .

والمتبقى من البحث عن طريق التخريج وإجهاد القضاء تم تبيان تجريم المشرع لبعض الأفعال التى رآها لحماية مشترى العقار وغيره لحمايتهم بتجريم البناء دون وضع لافتة ، وتجريم عدم الإبقاء على لافتة الأعمال المخالفة فى مكانها واضحة البيانات وتجريم عدم وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للأشغال فى مكان ظاهر من مدخل العقار .

& **قد خلصنا فى نهاية البحث إلى التوصيات الآتية :**

⇦ يجب تشكيل لجنة فنية لمراقبة إعلانات المقروءة والمرئية لاتخاذ الإجراءات القانونية ضد الإعلانات المضللة للمستهلكين التى لها دور فى التأثير على توجهات وآراء المواطنين وميولهم، بل وقيمهم الاستهلاكية .

⇦ يجب إنشاء كيان مستقل يبت فيما إذا كان الإعلان المقدم للعرض في أية وسيلة إعلامية مضللا أم لا وعلى هذا الأساس يوافق عليه أو يرفضه ويتحمل في الوقت نفسه جزءا من المسئولية في حالة ثبوت أن الإعلان مضلل، ليكون بمثابة مرجعية وبمثابة المرجع الفنى لتقديم المشورة القانونية والفنية بشأن الإعلان عن السلع والخدمات لضمان تنظيم سوق الإعلانات والالتزام بالقانون .

⇦ يجب على المشرع وضع التزام بالتأكيد على الإفصاح من قبل بائع العقار تحت التشييد لحماية إرادة المتعاقد الضعيف .

⇦ يوجد قصور تشريعى فى مصر ؛ إذ لا زال المشترى المصرى مفتقرا إلى حماية جنائية مباشرة ، تستند إلى نصوص خاصة بدلا من التخريج على النصوص العامة والمتناثرة فى التشريعات الأخرى والالتفاف على عباراتها . ويتأكد لنا افتقار التشريع المصرى إلى هذا النوع من النصوص الخاصة حيث استقر فى يقيننا أن مدونات الأحكام القضائية بحثا فى ثناياها عن تطبيق واحد يدين معلنا عن

خداعــه أو تضـليله فلسـوف يعـود الباحــث مــن بحثــه هــذا بخفــى حنين، هذا فى الوقت الذى تغص فيه وسائل الإعلام المصرية بصنوف الدعاية الكاذبة والإعلانات المضللة والوعود الخادعة .

& **الدعوة إلى تدخل تشريعى كامل شامل كما يلى :**

- فى إطار النتائج السابقة ، بات المشرع المصرى مدعوا إلى تدخل تشريعى يعالج ذلك القصور الذى وضح فى عدم إفراد نصوص خاصة لتجريم الإعلانات الخادعة أو المضللة .

- ندعو المشرع للنظر إلى هذا العقد بنظرة جدية بعد تلمس ما يحققه من مزايا ، وإصدار تشريع خاص به يبرز فيه ذاتية هذا العقد المستقلة .

- تجميع النصوص المتناثرة التى أوضحنا آنفا أن تجريم الخداع الاعلانى يتخرج منها ، ثم صهرها فى بوتقة واحدة وإعادة صياغتها فى تشريع واحد ينظم سائر ما يتعلق بالإعلانات التجارية .

- ضرورة إطلاق حرية القاضى الجنائى من الرجوع إلى القانون المدنى عند التأكد من قيام خيانة الأمانة ، حيث يجب أن يترك القاضى سلطة تقديرية فى تكييف بعض العلاقات الائتمانية ، على أساس أن هناك بعض العلاقات تحددها ظروف العلاقة بين المسلم والمستلم ، وهى بحاجة إلى تمحيص وتروى يستطيع القاضى

تكييف العلاقة على حقيقتها ، وأن يكون ذلك تحت مراقبة محكمة النقض .

هكذا نأمل أن نكون ـ بهذا الجهد المتواضع ـ قد أسهمنا فى إلقاء الضوء على الحماية الجنائية لمشترى العقار تحت التشييد ،ومن ثم فهذا هو جهدنا ، فإن كنا قد وفقنا فلله الفضل والمنة وإلا فحسبى أنى إجتهدت تاركا المجال لأساتذتى وزملائى، لتكملة ما اعتور هذه الدراسة من نقصان ، وتصحيح ما شابها من أخطاء وأخيرا لعلى أكون قد وفقت ، وحققت بعض ما استهدفت . وفى خاتمة هذا البحث لا يسعنى إلا أن أشكر الله عز وجل أولا وأخرا على أن يسر لى إتمامه على الوجه الذى يرضيه عنى إن شاء الله وأن يجعله خالصا لوجهه الكريم .

والحمد لله رب العالمين

المراجــــع

المراجـــــع

& أولا : المراجع اللغوية :

أ) باللغة العربية

- القاموس المحيط .

- المعجم الوجيز : مجمع اللغة العربية ، طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم ، 2009 .

- المعجم الوسيط : مجمع اللغة العربية ، الطبعة الرابعة ، مكتبة الشروق الدولية ، 2004 .

- لسان العرب لابن منظور: دار المعارف .

- محيط المحيط ، قاموس مطول للغة العربية ، المعلم . بطرس البستانى، مكتبة لبنان ، 1977 .

ب) باللغة الفرنسية

- Petit Robert .

- Petit La ROUSSE .

& ثانيا : المراجع القانونية العربية :

أ) الكتب والمؤلفات العامة :

1 - د . أحمد شوقى عمر أبو خطوة : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص ، بدون دار نشر ، 1991.

2 . د . أحمد فتحى سرور : الوسيط فى قانون العقوبات، القسم الخاص ، الطبعة الرابعة ، بدون دار نشر، 1991 .

3 . د . أحمد لطفى السيد : جرائم الإعتداء على الأموال، الطبعة الثانية ، جهاز نشر وتوزيع الكتاب الجامعى 2005- 2006

4 . د . جلال ثروت : نظم القسم الخاص ، الجزء الثانى، جرائم الاعتداء على الأموال ، الدار الجامعية بالإسكندرية ، 1984 .

5 . د . حسن صادق المرصفاوى : المرصفاوى فى قانون العقوبات الخاص ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 1991 .

6 . د . رءوف عبيد : جرائم الاعتداء على الأشخاص والأموال، الطبعة الثامنة ، دار الفكر العربى ، 1985.

7 . د . عبد الرازق السنهورى : الوسيط فى شرح القانون المدنى .

8 . د . عبد العظيم مرسى وزير : شرح قانون العقوبات، القسم العام ، النظرية العامة للجريمة ، الطبعة الثانية ، دار النهضة العربية ، 2003 .

ـ شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص، جرائم الاعتداء على الأموال،دار النهضة العربية ، 1993 .

9 . د . عبد الفتاح مصطفى الصيفى : قانون العقوبات، القسم الخاص، 1999 .

10. د . عبد المهيمن بكر : القسم الخاص فى قانون العقوبات، جرائم الاعتداء على الأشخاص والأموال ، دار النهضة العربية، 1968 .

11 . د . عمر السعيد رمضان : قانون العقوبات فى جرائم الاعتداء على المال، القسم الأول، دار النهضة العربية .

12 . د . عوض محمد : جرائم الأشخاص والأموال ، بدون دار نشر .

13 . د . غنام محمد غنام : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص بدون دار نشر.

14 . د . فوزية عبد الستار : شرح قانون العقوبات القسم الخاص،دار النهضة العربية ، 1982 .

15 . د . محمد زكى أبو عامر : قانون العقوبات ، القسم العام،دار الجامعة الجديدة ، 2010 .

16. د . محمد عيد الغريب : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص، الطبعة الرابعة ، بدون دار نشر ، 2002 – 2003

17 . د . محمود محمود مصطفى : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص ، الطبعة الثامنة ، مطبعة جامعة القاهرة .

18 . د . محمود نجيب حسنى : شرح قانون العقوبات ، القسم الخاص، الطبعة الثانية ، دار النهضة العربية ، 1994 .

ب) الكتب والمؤلفات الخاصة :

1 . د . إبراهيم حامد طنطاوى : المسئولية الجنائية عن جرائم النصب والاحتيال ، الطبعة الثانية ، المكتبة القانونية بالقاهرة ، 1999 .

2 . د . أحمد إبراهيم عطية : النظام القانونى للإعلانات فى القانون المدنى ، دار النهضة العربية ، 2006 .

3 . د . حسن عبد الله أبو ركبة : الإعلان ، دار النهضة العربية ، 1976 .

4 . د . خالد مصطفى فهمى : الضوابط القانونية والأخلاقية للإعلان بين النظرية والتطبيق ، دراسة تحليلية مقارنة ، دار الجامعة الجديدة ، 2001 .

5 . د . خميس خضر : العقود المدنية الكبرى (البيع والتأمين ،والإيجار) ، الطابعة الأولى ، دار النهضة العربية، 1979 .

6 . د . رفعت محمد عكاشة : قانون المبانى الجديد ، الطبعة الأولى، 1983 .

7 . د . سعيد سعد عبد السلام : الإلتزام بالإفصاح فى العقود، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، 2000 .

8 . د . سليمان مرقس : الوافى فى شرح القانون المدنى ، العقود المسماة، المجلد الأول ، عقد البيع ، الطابعة الخامسة ، 1990 .

9 . د . سهير منتصر : الإلتزام بالتبصير فى العقود المدنية ، دار النهضة العربية .

10 . د .عبد الحميد الشواربى : شرح قانون المبانى طبقا لآخر التعديلات الطبعة الخامسة ، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1997 .

11 . د .عبد الفضيل محمد أحمد : الإعلان عن المنتجات والخدمات من الوجهة القانونية ، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة .

12 . د . عز الدين الدناصورى وآخر : المشكلات العملية والدعاوى والدفوع فى عقد البيع ، الطبعة الثانية ، 2002 .

13. د . علاء حسين على : عقد بيع تحت الإنشاء ، دراسة قانونية، الطبعة الأولى ، منشورات زين الحقوقية ، 2011 .

14 . د . فتحى عبد الرحيم : العناصر المكونة للعقد كمصدر للالتزام فى القانونين المصرى والإنجليزى المقارن .

15 . د . محمد المرسى زهرة : بيع المبانى تحت الإنشاء ، دراسة مقارنة فى القانون الفرنسى والمصرى والكويتى ، الطبعة الأولى ، سيد عبد الله وهبة بالقاهرة ، 1987 .

16 . د . محمد المنجى : جرائم المبانى ، الطبعة الثالثة ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 2010.

17 . د . محمد توفيق رمضان البوطى : البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها ، الطبعة الثالثة ، دار الفكر ببيروت ، 2005

18. د . محمد شكرى سرور : مسئولية مهندسى ومقاولى البناء والمنشآت الثابتة الأخرى ، دراسة مقارنة فى القانون المدنى المصرى والقانون المدنى الفرنسى ، دار الفكر العربى بالقاهرة ، 1985 .

19. د . محمد عبد الشافى إسماعيل : الإعلانات التجارية الخادعة ومدى الحماية التى يكفلها المشرع الجنائى للمستهلك ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، 1999 .

20 . د . محمد عزمى البكرى : شرح قانون المبانى الجديد من الناحيتين المدنية والجنائية ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للطبع والنشر بالقاهرة ، 1988 .

21 . د . محمد عيد الغريب : تدخل قانون العقوبات فى مجال تنفيذ العقود المدنية ، الطبعة الأولى ، مكتب غريب بالقاهرة، 1988 .

22 . محمد كمال عبد العزيز : التقنين المدنى فى ضوء القضاء والفقه، الكتاب الثانى ، العقود المسماة، المجل الأول، البيع والمقايضة، الطبعة الثانية، 1985 .

23 . د . محمود الأمين : قوانين حمورابى صفحة رائعة من حضارة وادى الرافدين، دار الشئون الثقافية العامة ، بغداد، 1987 .

24 . د . مصطفى عبد السيد الجارحى : ملكية الشقق ، دراسة عملية وفقهية مقارنة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 1977.

ج) رسائل الدكتوراه :

1 . د . أحمد إبراهيم عطية : النظام القانونى للإعلانات فى القانون المدنى ، رسالة دكتوراه ، جامعة القاهرة ، 2006 .

2 . د . رقية جاسم محمد إسماعيل : جريمة خيانة الأمانة ، دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، جامعة المنصورة ، 2005 .

3 . د . محمد محمد مصباح القاضى : الحماية الجنائية للعقود المدنية، رسالة دكتوراه ، جامعة القاهرة ، 1987 .

4 . د .نصيف محمد حسين : النظرية العامة فى الحماية الجنائية للمستهلك، رسالة دكتوراه ، 1998 .

د) المقالات :

1 . د . حسن فتحى : حدود مشروعية الإعلانات التجارية لحماية المتجر والمستهلك ، مجلة المحاماة ، عدد 1 ، 2 يناير وفبراير 1992 .

2 . د . ضحى محمد سعيد عبد الله النعيمى : مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانونى ، دراسة مقارنة، مجلة الشريعة والقانون،كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة ، السنة 26، العدد التاسع والأربعون ، يناير 2012 .

3 . د . عبد العزيز بن عبد الرحمن بن سعد الشبرمى : جريمة النصب والاحتيال ، العدد 39 ، مجلة العدل ، سنة 1429 .

4 . د . محمد شوقى أحمد شوقى : تقسيم دور الإعلان عن السلع الاستهلاكية فى تحقيق الحماية للمستهلك ، تقرير مقدم إلى مؤتمر حماية المستهلك ، مارس 1982 .

5 . د . محمود سلام زناتى : قانون حمورابى ، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية ، السنة 13 ، العدد الأول ، يناير 1971 .

ر) مجوعة الأحكام القضائية :

ـ موقع المحكمة الدستورية العليا وهو :

&http://www.hccourt.gov.eg/About/chairman word.asp .

& مجموعة القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض :

ـ مجموعة أحكام النقض .

ـ مجموعة القواعد القانونية .

ـ موقع محكمة النقض المصرية وهو :

&http://www.arablegalportal.org/egyptverdicts /VerdictRef.aspx?v=2 .

س) مراجع اللغة الفرنسية :

CHAVANNE (A) : Publicite fausse ou de nature â induire en erreur J . C . P , 1994 .

Jean Hemard : Les sanctions penales en droit prive thése lille , 1946

_ J . Tartanson :La vente d'immeuble à construire jusqu à la délivrance , loi du 3 janv , 1967 .

Levasseur (G) : Rapport sur les sanction s de l'inexécution des contrats Droit pénal francais ,

trav , de lass , Henri Capitant , T , xvil , paris , 1968 .

Planiol et Ripert par Hamel (J) : Traite pratique de droit civil française , T . (10) , 1932

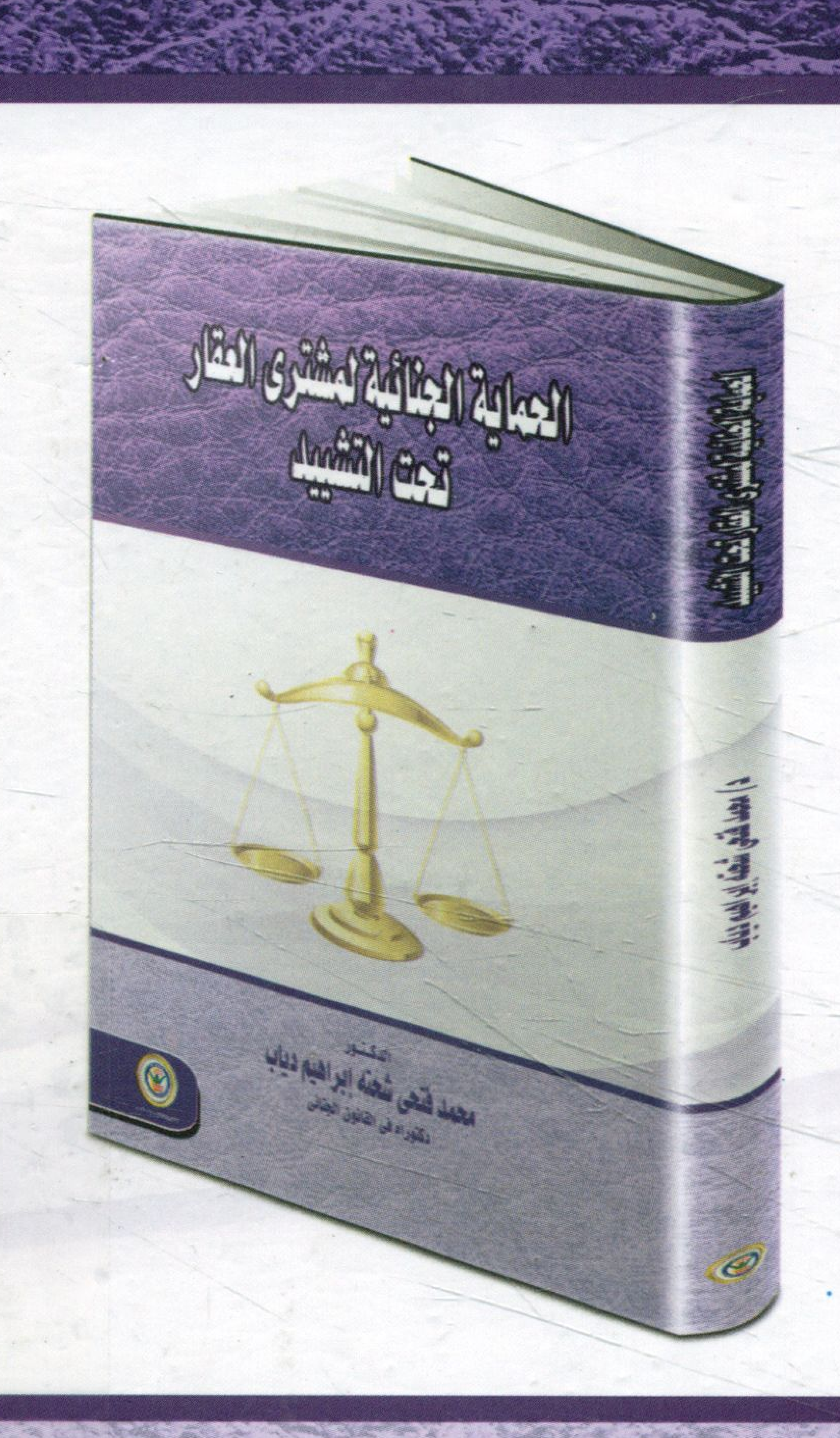
المحتويات

الموضوع	الصفحة



رقم الإيـداع : 2014/11668
الترقيم الدولى : 3-061-753-977-978

الناشر
مكتبة الوفاء القانونية
موبايل: 01003738822 – الإسكندرية







الناشر
مكتبة الوفاء القانونية
٠٠٢٠١٠٠٣٧٣٨٨٢٢
تليفاكس
٠٠٢٠٣/٥٤٠٤٤٨٠
الإسكندرية


ISBN: 977-753-061-3
9789777530613